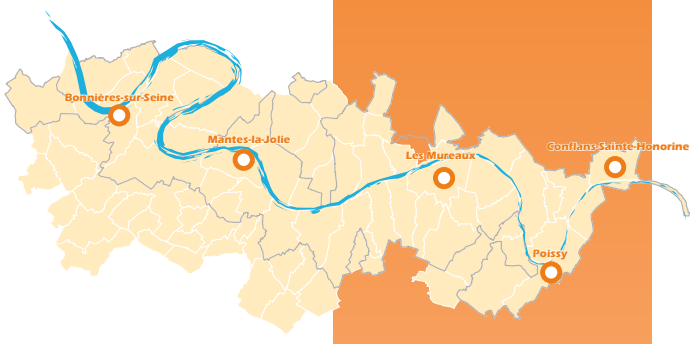
AUDAS
Agence d'urbanisme et de développement
Seine Aval
Opération d'Intérêt National



Expressions urbaines & densités en Seine Aval

Juin 2013

Mise à jour 2013

Sommaire

Préambule

- Introduction p 4
- Modulation morphologique de la densité p 6
- Présentation du document p 7

1ère partie

- Indicateurs & modes de calcul p 10
- Définitions des typologies d'habitat p 11
- Formes urbaines en Seine Aval : les opérations immobilières p 12
- Représentation des expressions urbaines p 19
- Tableau de synthèse des opérations & Indicateurs p 28
- Synthèse p 30

2ème partie

- Plan de localisation des opérations en Seine Aval p 36
- Fiches pratiques : mode d'emploi p 39
- Lexique des fiches descriptives p 40

Préambule

Introduction
Modulation morphologique de la densité
Présentation du document

Introduction

Objectifs de l'étude

L'objet de cette étude est d'appréhender la notion de densité par l'analyse d'opérations immobilières réalisées sur le territoire de Seine Aval et des formes urbaines qui en résultent. Il s'agit de représenter une base de référence sur plusieurs quartiers ou opérations de construction qui illustrent le rapport entre la forme urbaine et la densité.

Ce document s'inscrit dans la continuité des référentiels réalisés en 2008 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) et depuis 2009 plus largement sur l'ensemble de Seine Aval. Il sera progressivement complété par de nouveaux exemples sur l'ensemble du territoire et constituera, in fine, un "catalogue" de la construction en Seine Aval. Réactualisé périodiquement, il permettra d'avoir un regard sur des opérations de constructions passées et en cours.

La densité : de quoi parlons-nous ?

La densité est le rapport entre un élément quantifiable — population, emploi, mètres carrés de plancher, par exemple — et la surface d'un espace de référence (la parcelle, l'assiette foncière, le quartier, la commune, le territoire...). Elle peut être faible ou forte et plus ou moins bien perçue selon qu'un équilibre "subtil" s'établit entre ces différents indicateurs : la concentration de population, l'intensité de l'activité, la densité du bâti, la proportion d'espaces verts publics, etc.
Si hauteur et densité sont deux notions souvent confondues, c'est que le terme de densité est trop fréquemment associé à la densité bâtie. La densité de population, la densité végétale, mais aussi la densité vécue ou encore la densité visuelle sont autant d'éléments qui déterminent la perception d'un espace urbain. Analyser la densité c'est pouvoir appréhender le rapport entre un mode d'organisation de l'espace et les pratiques d'appropriation ou de perception par les habitants de ce même espace. C'est aussi observer et travailler sur la ville en prenant en compte des critères de développement durable.

Pourquoi la densité ? Quels en sont les enjeux ?

La demande croissante de logements en Seine Aval conduit aujourd'hui à la hausse des prix du foncier et de l'immobilier et à la précarisation de l'accès au logement d'une partie de la population qui n'a plus la possibilité d'accomplir son parcours résidentiel sur le territoire. Cette "crise" du logement entraîne un départ de ménages, du cœur des agglomérations vers la périphérie, contribuant ainsi à accentuer le phénomène d'étalement urbain, consommateur d'espace et d'énergie, alors même que la configuration géographique du territoire de Seine Aval implique de considérer le paysage et l'agriculture comme des atouts environnementaux et économiques à préserver.

Comment permettre à toutes les catégories de population de continuer à habiter le cœur des villes en concevant des logements de qualité qui favorisent les solidarités, la mixité sociale, respectent l'environnement, économisent les ressources et offrent à la création architecturale un espace d'expression ? La densité apparaît comme un moyen de répondre aux besoins en logement des populations, tout en veillant à un usage économe des ressources et à la préservation des paysages.

Les contreparties de la densité

La densité, si elle est bien gérée, peut constituer un atout pour les élus et les habitants :

- un prix ou un loyer plus abordable grâce à une moindre charge foncière,
- des coûts d'équipement (réseaux, voirie) réduits,
- des coûts d'entretien des VRD et espaces publics mais aussi de certains espaces privés (toiture) réduits par rapport à de l'habitat individuel,
- une réflexion architecturale plus aboutie se traduisant par des logements mieux aménagés et plus confortables,
- de nouvelles formes d'habitat atténuant la banalisation des paysages,
- dans certains cas, un réinvestissement sur une architecture moins lisse, moins uniforme,
- une large ouverture sur le paysage urbain, les espaces verts et les éléments naturels du paysage,
- une économie d'espace, de foncier qui n'est pas une ressource inépuisable,
- une réponse aux impératifs de rentabilité économique, ainsi que de viabilité des commerces et des transports en commun.

Entre individuel et collectif : concilier densité et qualité pour redonner le goût de la ville

Les ménages, qui aujourd'hui partent en périphérie des villes pour accéder à la propriété en maison individuelle, recherchent :

- une maison avec jardin, pas nécessairement grand mais permettant l'intimité,
- l'accès rapide aux pôles d'emploi, en voiture ou en transports en commun,
- une qualité de vie, alliant services et commerces de proximité à un environnement sûr,
- mais aussi la possibilité de conserver la personnalisation de sa maison : pouvoir définir les espaces intérieurs de sa maison, pouvoir reconnaître sa maison.

Proposer des produits densifiés (qu'ils soient collectifs, intermédiaires ou individuels) dans des projets d'ensemble de bonne facture, permet donc de concilier le désir de proximité des services, équipements et emplois et l'aspiration à un espace "privatif". Il faut néanmoins être attentif à la trop grande uniformité des produits parfois proposés, qui est un réel frein à leur succès. Maintenir les familles dans les villes n'est donc aujourd'hui possible qu'à la condition de renouveler les produits immobiliers, afin de leur redonner le goût et l'accès à la ville.

La diversité des formes urbaines (diversité de l'habitat collectif, diversité de l'habitat individuel, diversité de l'habitat mixte), mais aussi les différents niveaux de densité de logements, illustrent un rapport complexe où la typologie de l'habitat semble jouer un rôle essentiel dans le niveau de l'acceptation de la densité.

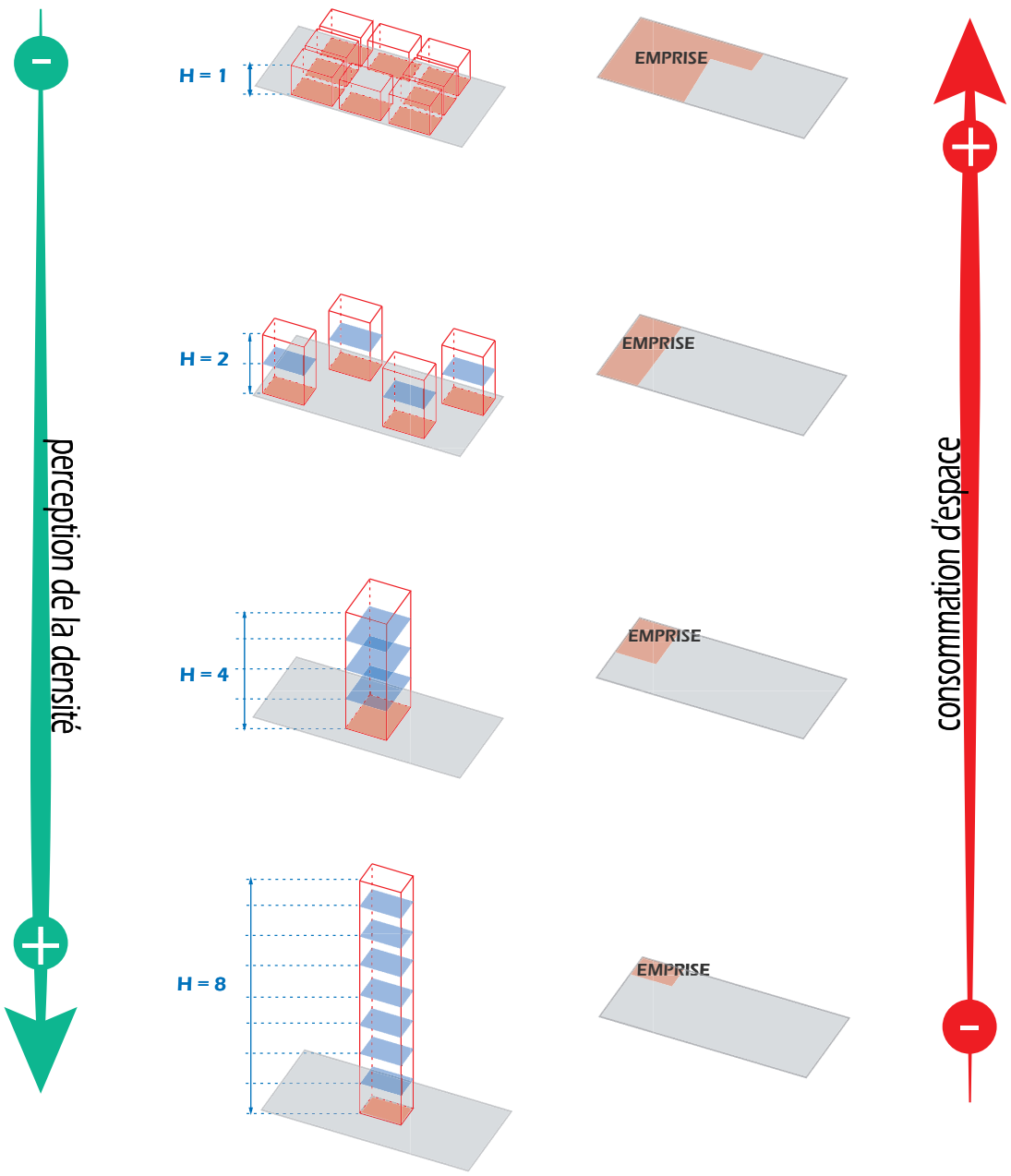
Sources :
- Habitat-formes urbaines – densités comparées & tendances d'évolution en France – FNAU, octobre 2006
- Planification & Projet urbain – avril 2006 - N°1- Densités & formes urbaines – AUDAS
- Densités & formes urbaines dans la métropole marseillaise - Edition Imbernon - AGAR

Modulation morphologique de la densité

MODULATION MORPHOLOGIQUE DE LA DENSITE

Différentes formes urbaines pour une même densité bâtie

- emprises au sol différentes
- hauteurs différentes
- perceptions différentes



Les schémas ci-dessus présentent **différents types d'habitat** (un collectif de grande hauteur à 8 étages, un collectif de moyenne hauteur à 4 étages, des bâtiments semi-collectifs à 2 étages et un ensemble de maisons de ville de plain-pied).
Ces quatre formes urbaines différentes et d'emprises au sol distinctes ont pourtant une **même densité à la parcelle.**

Présentation du document

Le document se présente sous forme de fiches synthétiques se déclinant en 2 parties :

La **première partie** présente les différents outils qui permettent de mesurer la densité et leurs définitions respectives. Cette partie doit faciliter la lecture du document et assure une meilleure compréhension des fiches et un accès direct aux opérations par le biais d'un tableau synthétique. Le tableau illustre l'ensemble des opérations retenues sur le territoire de Seine Aval selon différents indicateurs. Leurs croisements permettent de traiter et de comprendre la relation entre densité bâtie, typologie et forme urbaine engendrée, pour chaque opération.

La **seconde partie** décrit chacune de ces opérations. Chaque fiche développe, outre les indicateurs de densité préalablement définis, le caractère de l'opération et la manière dont elle s'intègre avec le milieu urbain environnant.

1ère partie

Indicateurs & modes de calcul
Définitions des typologies d'habitat
Formes urbaines en Seine Aval : les opérations immobilières
Représentation des expressions urbaines
Indicateurs de la densité
Tableau de synthèse des opérations & indicateurs
Synthèse

Indicateurs de la densité

• Le coefficient d'occupation du sol, appelé COS théorique dans les tableaux des indicateurs, est un outil réglementaire qui permet de définir "un droit à bâtir" sur une parcelle. Il est la densité rendue possible par le POS/PLU. Cependant, ce n'est pas un outil de maîtrise de la forme urbaine. Celle-ci est modulée par d'autres règles : la hauteur, l'implantation du bâtiment par rapport aux limites de parcelles ou avec les autres bâtiments (articles 5 à 10 des règlements des POS/PLU).

• La densité bâtie résulte du rapport entre la surface de plancher ou SHON (surface hors œuvre nette) réalisée et la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

Cet indicateur a été défini comme le COS réel de l'opération et comparé avec le COS théorique issu des PLU. Cette densité correspond à ce qui existe sur le terrain. En cela, elle reflète la perception que l'on peut avoir d'une densité.

• La densité de logements est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain d'assiette de l'opération, ramenée à l'hectare. Cette densité est exprimée par le nombre de logements par hectare.

• La densité de population est calculée à partir du rapport entre le nombre connu (données INSEE RP 2008) ou estimé d'habitants (données "Grand Atlas du Mantois – avril 2006" ; estimation de la population par rapport au nombre de personnes par pièce) dans l'opération et la superficie du terrain de l'assiette de l'opération ramenée à l'hectare. Cette densité est exprimée en nombre d'habitants par hectare.

• Le coefficient d'emprise au sol résulte du rapport entre la SHOB (surface hors œuvre brute) du rez-de-chaussée et la surface du terrain d'assiette. Il est exprimé en pourcentage. La SHOB du rez-de-chaussée est issue des permis de construire ou calculée à partir du cadastre lorsque les permis n'ont pu être retrouvés.

Les autres données

• La proportion habitat-activités-équipements publics est exprimée par un pourcentage montrant la part représentée de chacune de ces données au sein de l'opération. Le calcul se fait à partir de la SHON totale de l'opération.

• Le nombre de niveaux des constructions est détaillé.

• Le type de stationnement est précisé. Il est intégré dans le bâtiment en sous-sol ou en rez-de-chaussée, en surface sur parcelle privée ou sur voie publique.

Evaluation des surfaces nécessaires aux calculs

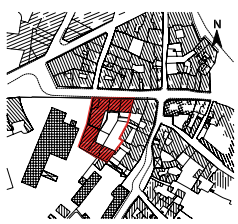
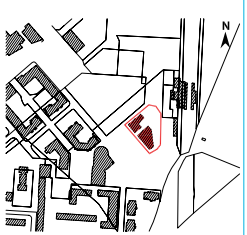
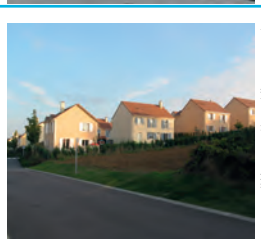
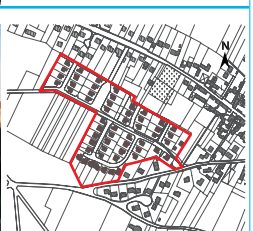
• La surface du terrain d'assiette totale correspond à l'ensemble du terrain de l'opération ou de l'îlot retenu, voirie publique interne comprise.

• La SHON (surface hors œuvre nette) totale correspond à la surface de tous les planchers construits après déduction des combles, des sous-sols non-aménageables, des balcons, terrasses..., et des parcs de stationnement en sous-sol.
Les données relatives à la SHON sont généralement obtenues à partir des permis de construire. En l'absence de l'information, la SHON est calculée à partir de la surface d'emprise au sol du bâti multipliée par le nombre de niveaux visibles auquel on soustrait 10%.

Sources : D'après l'ouvrage Habitat-formes urbaines – densités comparées & tendances d'évolution en France – FNAU, octobre 2006

Réforme de la surface de plancher : La réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme, entrée en vigueur le 1er mars 2012, devient l'unique critère pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme et se substitue ainsi aux notions de SHOB et de SHON utilisées auparavant dans le calcul des surfaces des constructions. Toutefois, les dates des permis de construire de l'ensemble des opérations présentées dans ce document étant antérieures à cette réforme, les termes SHON et SHOB n'ont donc pas été modifiés.

Définition des typologies d'habitat

Type d'habitat	Définition		
Habitat collectif continu	Correspond à des immeubles collectifs mitoyens alignés le long de l'espace public et généralement regroupés sous forme d'îlots fermés.		
Habitat collectif discontinu	Désigne des ensembles d'immeubles collectifs prenant la forme de plots, barres ou tours, plus ou moins connectés au dessin des espaces publics ; ces îlots ouverts, apparus dans l'entre-deux guerres, se sont fortement développés dans les grands ensembles d'habitat social des années 60-70. Mais cette typologie inspire aussi des opérations récentes associant fréquemment l'ouverture de l'îlot et l'implantation à l'alignement des voies.		
Habitat individuel continu	Regroupe les ensembles de maisons de ville ou en bandes, linéaires ou mitoyennes, alignés le long de l'espace public ; suivant les époques ou les modes opératoires, les architectures des maisons peuvent être variées ou répétitives reproduisant le même modèle de base.		
Habitat individuel discontinu	Correspond principalement aux lotissements et constructions individuelles implantées librement sur des parcelles ; il comprend également des maisons individuelles regroupées en petits nombres (maisons jumelées que l'on trouve dans certaines cités-jardins ou quartiers de villes nouvelles).		
Habitat mixte	Rassemble plusieurs typologies d'habitat collectif et individuel, continu ou discontinu, au sein d'une même opération.		

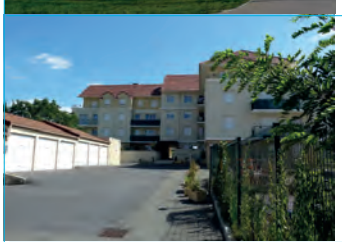
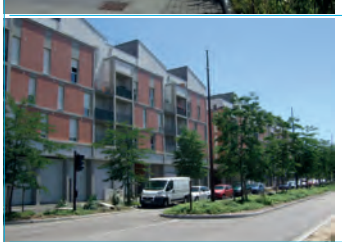
Sources : D'après l'ouvrage Habitat-formes urbaines – densités comparées & tendances d'évolution en France – FNAU, octobre 2006 - Photos AUDAS

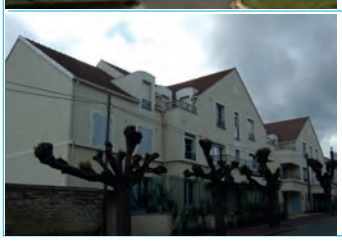
Formes urbaines en Seine Aval : les opérations immobilières

	Nom opération	Localisation	Commune	Typo habitat
	Résidence Les Impressionnistes	centre ville	Limay	collectif continu
	Villa des Vignes	centre ville	Ecquevilly	
	Villa des Maraîchers	centre ville	Limay	
	Le Soprano	péricentre	Mantes-la-Ville	
	L'Hautil	péricentre	Triel-sur-Seine	
	Résidence du Pressoir	péricentre	Chanteloup-les-Vignes	

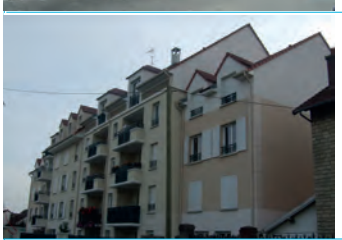
	Nom opération	Localisation	Commune	Typo habitat
	Coeur de Mantes	centre ville	Mantes-la-Jolie	collectif continu
	Cité Renault 1	péricentre	Les Mureaux	
	Noël Marc	centre ville	Andrésy	
	Résidence Aristide Briand	centre ville	Rosny-sur-Seine	

Formes urbaines en Seine Aval : les opérations immobilières

	Nom opération	Localisation	Commune	Typo habitat
	Domaine des Bords de Seine	péricentre	Mantes-la-Jolie	collectif discontinu
	Résidence Villa Symphonie	périphérie	Mantes-la-Ville	
	Résidence Lucie Aubrac	périphérie	Achères	
	Le Clos Barry	centre ville	Hardricourt	
	Les Terrasses de Provence	centre ville	Mantes-la-Ville	
	Résidence des Graviers	périphérie	Triel-sur-Seine	
	Le Cosilodge du Roy	péricentre	Chanteloup-les-Vignes	

	Nom opération	Localisation	Commune	Typo habitat
	Les Jardins de Bellevue	péricentre	Mantes-la-Ville	collectif discontinu
	Les Terrasses de Seine	centre ville	Vaux-sur-Seine	

Formes urbaines en Seine Aval : les opérations immobilières

	Nom opération	Localisation	Commune	Typo habitat
	Le Clos de la Tuilerie	péricentre	Magnanville	mixte
	Résidence Saint-Martin	péricentre	Mantes-la-Ville	
	Le Val Sully	grand ensemble périphérique	Mantes-la-Jolie	
	Le Clos Ronsard	centre ville	Les Mureaux	
	Epône Village	péricentre	Epône	
	Domaine du Val au Roi	centre ville	Buchelay	
	Le Clos d'Oymont	centre ville	Mézy-sur-Seine	

	Nom opération	Localisation	Commune	Typo habitat
	Les Voiles de Seine	péricentre	Les Mureaux	mixte
	Pierre de Lune	périphérie	Aubergenville	
	Les Allées du Parc	périphérie	Verneuil-sur-Seine	
	Le Clos des Chênes	péricentre	Porcheville	
	L'Allée des Jardins	centre ville	Buchelay	
	Les Vergers	péricentre	Carrières-sous-Poissy	
	Le Clos des Pincevins	périphérie	Magnanville	

Formes urbaines en Seine Aval : les opérations immobilières

	Nom opération	Localisation	Commune	Typo habitat
	Les Allées de Dolingen	périphérie	Gargenville	individuel
	Les Clairières	péricentre	Meulan-en-Yvelines	
	Ferme Gasquin	centre bourg	Guerville	
	Résidence Daudet	péricentre	Meulan-en-Yvelines	
	Résidence des Meuniers	périphérie	Buchelay	

REPRESENTATION DES EXPRESSIONS URBAINES

La grille de lecture suivante rapproche les différentes typologies d'habitat hiérarchisées selon les territoires de la ville et leur COS* « réel ». Elle permet de visualiser et d'illustrer la densité des expressions urbaines.

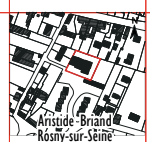
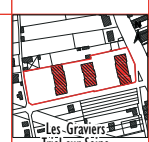
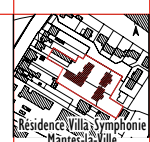
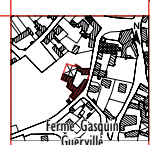
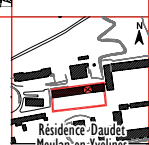
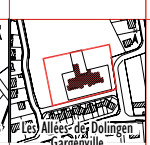
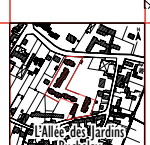
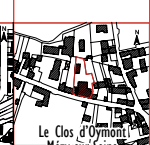
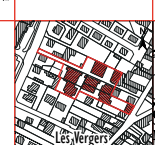
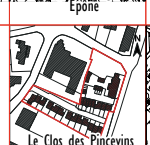
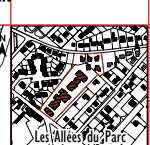
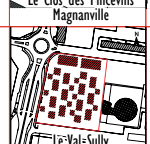
Cette grille, illustrée par les plans-masses, définit la manière dont les opérations ont été implantées et leur inscription dans le tissu urbain.

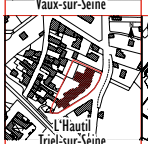
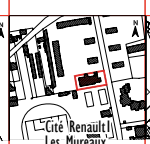
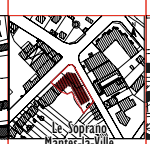
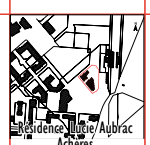
En centre ville, les opérations s'inscrivent dans un tissu souvent déjà constitué, respectant des règles strictes d'implantation et de hauteurs. A contrario, certaines opérations groupées répondent avant tout à une logique fonctionnelle de la voirie, sans aucune organisation apparente et souvent sans lien avec la ville existante. Ces opérations sont généralement situées en péricentre ou en périphérie de la ville.

**COS : Coefficient d'Occupation des Sols. C'est le rapport entre la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et la superficie du terrain recevant la construction. Dans le PLU, le COS donne donc le volume maximal autorisé de la construction (en m²). Par exemple un COS de 0.2 pour un terrain de 1 000m², la SHON autorisée est de 200m².*
Le COS réel correspond au rapport entre la SHON construite et la superficie du terrain. Il est utilisé ici comme un indicateur d'analyse à posteriori des opérations présentées dans le rapport. Il caractérise la densité bâtie des projets.

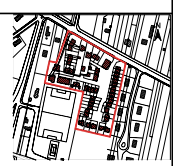
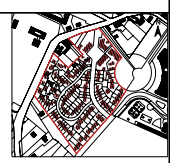
Expressions urbaines & densités en Seine Aval

Représentations des expressions urbaines

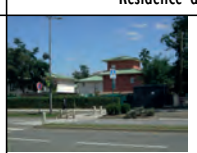
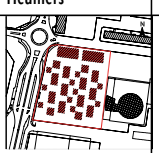
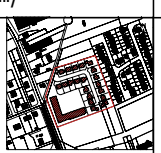
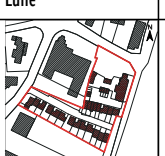
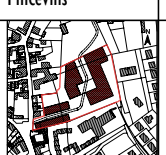
	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.9	1	1.1
Habitat collectif de centre ville									
Habitat collectif de péricentre									
Habitat collectif de périphérie									
Habitat individuel de centre ville									
Habitat individuel de péricentre									
Habitat individuel de périphérie									
Habitat mixte de centre ville									
Habitat mixte de péricentre									
Habitat mixte de périphérie									
Habitat mixte de grand ensemble									

1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.9	2	2.4	3	Densités (COS réel)
									Habitat collectif de centre ville
									Habitat collectif de péricentre
									Habitat collectif de périphérie
									Habitat individuel de centre ville
									Habitat individuel de péricentre
									Habitat individuel de périphérie
									Habitat mixte de centre ville
									Habitat mixte de péricentre
									Habitat mixte de périphérie
									Habitat mixte de grand ensemble

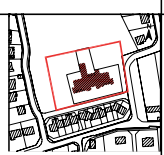
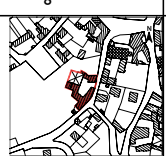
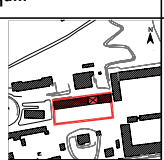
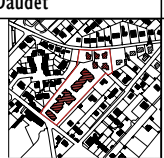
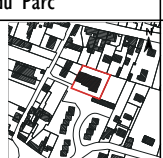
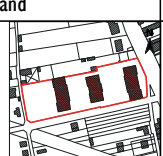
< à 50 logements/ha

Nombre de logements/ha	Opérations	Communes
26	Domaine du Val au Roi	Buchelay
35	Les Clairières	Meulan-en-Yvelines
39	 Le Clos des Chênes	Porcheville
41	 Le Clos de la Tuilerie	Magnanville

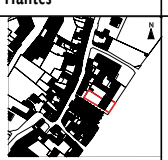
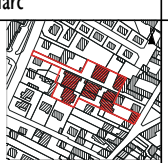
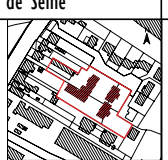
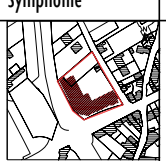
De 50 à 100 logements/ha

Nombre de logements/ha	Opérations	Communes
51	L'Allée des Jardins	Buchelay
52	Résidence des Meuniers	Buchelay
56	  Le Val Sully	Mantes-la-Jolie
57	 Pierre de Lune	Aubergenville
58	 Le Clos des Pincevins	Magnanville
62	 Epône Village	Epône

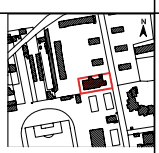
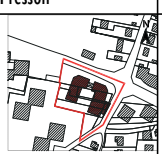
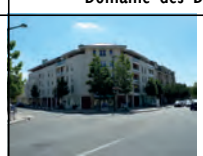
De 50 à 100 logements/ha

Nombre de logements/ha	Opérations	Communes
68	 Les Allées de Dolingen	Gargenville
69	 Ferme Gasquin	Guerville
82	 Résidence Daudet	Meulan-en-Yvelines
88	 Les Allées du Parc	Verneuil-sur-Seine
91	 Aristide Briand	Rosny-sur-Seine
93	 Résidence des Graviers	Triel-sur-Seine

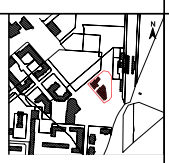
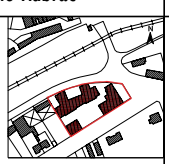
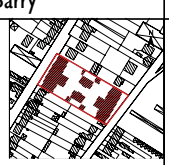
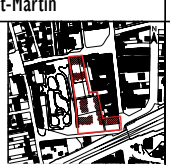
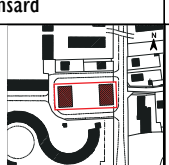
De 100 à 200 logements/ha

Nombre de logements/ha	Opérations	Communes
122	Le Clos d'Oymont	Mézy-sur-Seine
132	Les Voiles de Seine	Les Mureaux
132	Coeur de Mantes	Mantes-la-Jolie
132	 Noël Marc	Andrésy
135	 Les Vergers	Carrières-sous-Poissy
139	Les Terrasses de Seine	Vaux-sur-Seine
157	 Résidence Villa Symphonie	Mantes-la-Ville
161	 Résidence Les Impressionnistes	Limay
170	Villa des Maraîchers	Limay

De 100 à 200 logements/ha

Nombre de logements/ha	Opérations	Communes
174	 Cité Renault I	Les Mureaux
178	L'Hautil	Triel-sur-Seine
183	Résidence du Pressoir	Chanteloup-les-Vignes
185	 Les Jardins de Bellevue	Mantes-la-Ville
190	Domaine des Bords de Seine	Mantes-la-Jolie
200	 Résidence Le Soprano	Mantes-la-Ville

De 200 à 300 logements/ha

Nombre de logements/ha	Opérations	Communes
208	 Résidence Lucie Aubrac	Achères
209	 Le Clos Barry	Hardricourt
226	 Résidence Saint-Martin	Mantes-la-Ville
234	 Le Clos Ronsard	Les Mureaux
271	 Le Cosilodge du Roy	Chanteloup-les-Vignes

> à 300 logements/ha

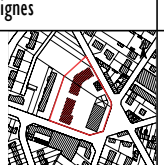
Nombre de logements/ha	Opérations	Communes
352	Villa des Vignes	Ecquevilly
366	 Terrasses de Provence	Mantes-la-Ville

Tableau de synthèse des opérations & Indicateurs

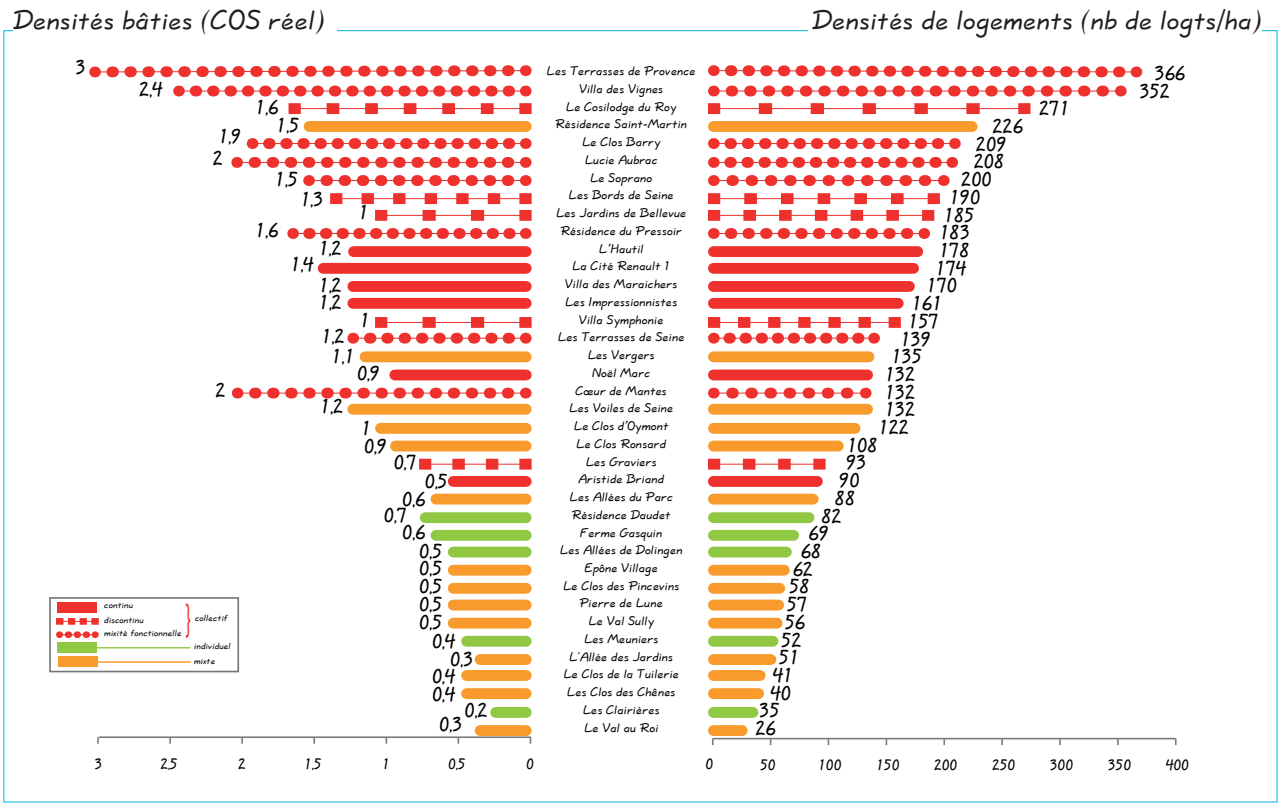
N° fiche	Opérations	Communes	Typologies du bâti par quartier	Terrain d'assiette (m2)
A1	"Résidence du Pressoir"	Chanteloup-les-Vignes	habitat collectif de péricentre	1800
A2	"Villa des Vignes"	Ecquevilly	habitat collectif de centre ville	1450
A3	"Résidence Les Impressionnistes"	Limay	habitat collectif de centre ville	3105
A4	"Villa des Maraichers"	Limay	habitat collectif de centre ville	1061
A5	"Le Soprano"	Mantes-la-Ville	habitat collectif de péricentre	3399
A6	"L'Hautil"	Triel-sur-Seine	habitat colllectif de péricentre	2184
A7	"Cité Renault 1"	Les Mureaux	habitat collectif de péricentre	1094
A8	"Cœur de Mantes"	Mantes-la-Jolie	habitat collectif de centre ville	3568
A9	"Noel Marc"	Andrésy	habitat collectif de centre ville	380
A10	"Résidence Aristide Briand"	Rosny-sur-Seine	habitat collectif de centre ville	2309
B1	"Résidence Lucie Aubrac"	Achères	habitat collectif de périphérie	3368
B3	"Le Clos Barry"	Hardricourt	habitat collectif de centre ville	3440
B4	"Domaine des Bords de Seine"	Mantes-la-Jolie	habitat collectif de péricentre	7038
B5	"Les Terrasses de Provence"	Mantes-la-Ville	habitat collectif de centre ville	1421
B6	"Résidence Villa Symphonie"	Mantes-la-Ville	habitat collectif de périphérie	3700
B7	" Les Terrasses de Seine"	Vaux-sur-Seine	habitat collectif de centre-ville	2803
B8	"Résidence des Graviers"	Triel-sur-Seine	habitat collectif de périphérie	6902
B9	"Les jardins de Bellevue"	Mantes-la-Ville	habitat collectif de péricentre	3679
B10	"Le Cosilodge du Roy"	Chanteloup-les-Vignes	habitat collectif de péricentre	1955
C1	"Les Allées de Dolingen"	Gargenville	habitat individuel de périphérie	2338
C2	"Les Clairières"	Meulan-en-Yvelines	habitat individuel de péricentre	10155
C3	"Ferme Gasquin"	Guerville	habitat individuel de centre bourg	1456
C4	"Résidence Daudet"	Meulan-en-Yvelines	habitat individuel de péricentre	1946
C5	"Résidence des Meuniers"	Buchelay	habitat individuel de périphérie	11491
D1	"Pierre de Lune"	Aubergenville	habitat mixte de périphérie	13063
D2	"Domaine du Val au Roi"	Buchelay	habitat mixte de centre ville	26056
D3	"Epône Village"	Epône	habitat mixte de péricentre	13934
D4	"Le Clos Ronsard"	Les Mureaux	habitat mixte de centre ville	5565
D5	"Voiles de Seine"	Les Mureaux	habitat mixte de péricentre	4399
D6	"Le Clos de la Tuilerie"	Magnanville	habitat mixte de péricentre	38237
D7	"Le Val Sully"	Mantes-la-Jolie	habitat mixte de grand ensemble	7800
D8	"Résidence Saint-Martin"	Mantes-la-Ville	habitat mitxe de péricentre	3804
D9	"Le Clos d'Oymont"	Mézy-sur-Seine	habitat mixte de centre ville	983
D10	"Le Clos des Chênes"	Porcheville	habitat mixte de péricentre	19297
D11	"Les Allées du Parc"	Verneuil-sur-Seine	habitat mixte de périphérie	8595
D12	"Résidence de l'Allée des Jardins"	Buchelay	habitat mixte de centre ville	4858
D13	"Les Vergers"	Carrières-sous-Poissy	habitat mixte péricentre	4302
D14	"Le Clos des Pincevins"	Magnanville	habitat mixte périphérie	6929

1 PAZ : Plan d'Aménagement de Zone
La fiche B2 est supprimée

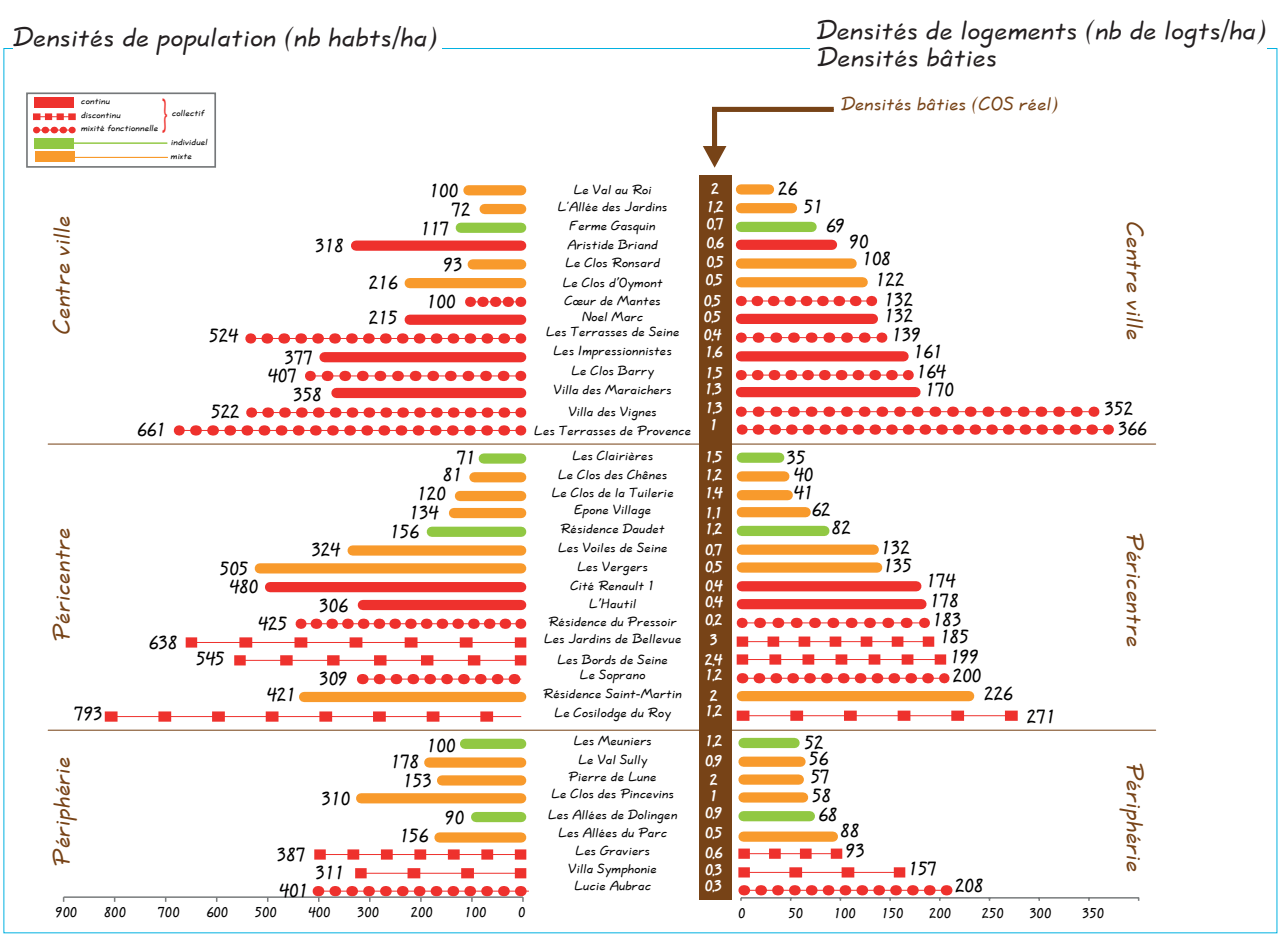
Nouvelles fiches 2013

Nb de niveaux	Surf. moy. des logts	Densités de logts/ha	Nb de logts	SHON	Densité bâtie	Zonage PLU-COS théorique	Dens. de pop./ha	Prop. hab.	Prop. act.	Prop. éqpts publics	CES*	
3 à 5	77	183	33	2935	1,6	zone UD - sans objet	425	87%	13%	0%	67%	A1
4	60	352	51	3433	2,4	ZAC - PAZ1	522	90%	10%	0%	92%	A2
3 à 5	74	161	50	3717	1,2	zone UAb - 1,2	377	100%	0%	0%	35%	A3
3	71	170	18	1272	1,2	zone UAb - 1,2	358	100%	0%	0%	52%	A4
5	61	200	68	4983	1,5	zone UB - 1,5	309	83%	17%	0%	61%	A5
2 à 4	67	178	39	2619	1,2	zone UAb - 1	306	100%	0%	0%	57%	A6
5	82	174	19	1563	1,4	zone AU - ZAC	480	100%	0%	0%	43%	A7
4 à 5	59	132	47	7317	2	zone UAa - sans objet	280	38%	60%	2%	88%	A8
3	65	132	5	323	0,9	zone UA - sans objet	215	100%	0%	0%	32%	A9
3	54	91	21	1128	0,5	zone UA- sans objet	318	100%	0%	0%	18%	A10
5	81	208	70	6742	2	zone UW - sans objet	401	84%	7%	9%	48%	B1
4 à 5	91	209	72	6520	1,9	zone UAa - 1	407	93%	7%	0%	48%	B3
3 à 5	70	190	134	9403	1,3	zone UBS - SHON sur PAZ [1]	545	100%	0%	0%	38%	B4
5	82	366	52	4244	3	zone UA - sans objet	661	96%	13%	0%	64%	B5
4	64	157	58	3687	1	zone UB - 1,5	311	100%	0%	0%	30%	B6
3 à 4	81	139	39	3376	1,2	zone UA - sans objet	524	94%	6%	0%	44%	B7
3	66	93	64	4 587	0,7	zones UEa & UGa -	387	94%	0%	6%	25%	B8
4	56	185	68	3 836	1	zone UZ - sans objet	639	100%	0%	0%	31%	B9
4	60	271	53	3 159	1,6	zone UD - sans objet	793	100%	0%	0%	47%	B10
3	75	68	16	1202	0,5	PLU en cours d'élaboration	90	100%	0%	0%	30%	C1
3	68	35	36	2437	0,2	zone UH - 0,2	71	100%	0%	0%	13%	C2
2	87	69	10	866	0,6	zone UA - 0,6	117	100%	0%	0%	23%	C3
2	81	82	16	1299	0,7	zone UCa - 0,8	156	100%	0%	0%	38%	C4
3 à 4	85	52	60	5124	0,4	zone UZ - sans objet	100	100%	0%	0%	15%	C5
2 à 3	82	57	74	6039	0,5	zone 1AUa - 0,7	153	100%	0%	0%	13%	D1
2 à 3	98	26	69	6765	0,3	zone UAc - sans objet	100	100%	0%	0%	18%	D2
2 à 4	76	62	87	6938	0,5	zone UPM - 0,8	134	96%	4%	0%	22%	D3
2 à 4	77	234	60	4901	0,9	zone UA - sans objet	93	94%	6%	0%	28%	D4
3	93	132	58	5385	1,2	zone UA - sans objet	324	100%	0%	0%	62%	D5
2 à 4	95	41	157	14876	0,4	zone 3NA - sans objet	120	98%	2%	0%	66%	D6
2 à 3	72	56	44	4108	0,5	zone UZ - sans objet	178	100%	0%	0%	36%	D7
2 à 5	66	226	86	5700	1,5	zone UB - 1,5	421	100%	0%	0%	42%	D8
2 à 3	81	122	12	967	1	zone UA - 1	216	100%	0%	0%	40%	D9
2 à 3	92	39	75	6918	0,4	zone UGa -sans objet	81	100%	0%	0%	21%	D10
2 à 3	69	88	76	5212	0,6	zone UC1 - sans objet	156	100%	0%	0%	34%	D11
1 à 3	60	51	25	1650	0,3	zone UPM - sans objet	72	100%	0%	0%	32%	D12
3	82	135	58	4 748	1,1	zones UA & UP - sans objet	505	100%	0%	0%	41%	D13
2 à 3	79	58	40	3174	0,5	zone UPM	310	100%	0%	0%	30%	D14

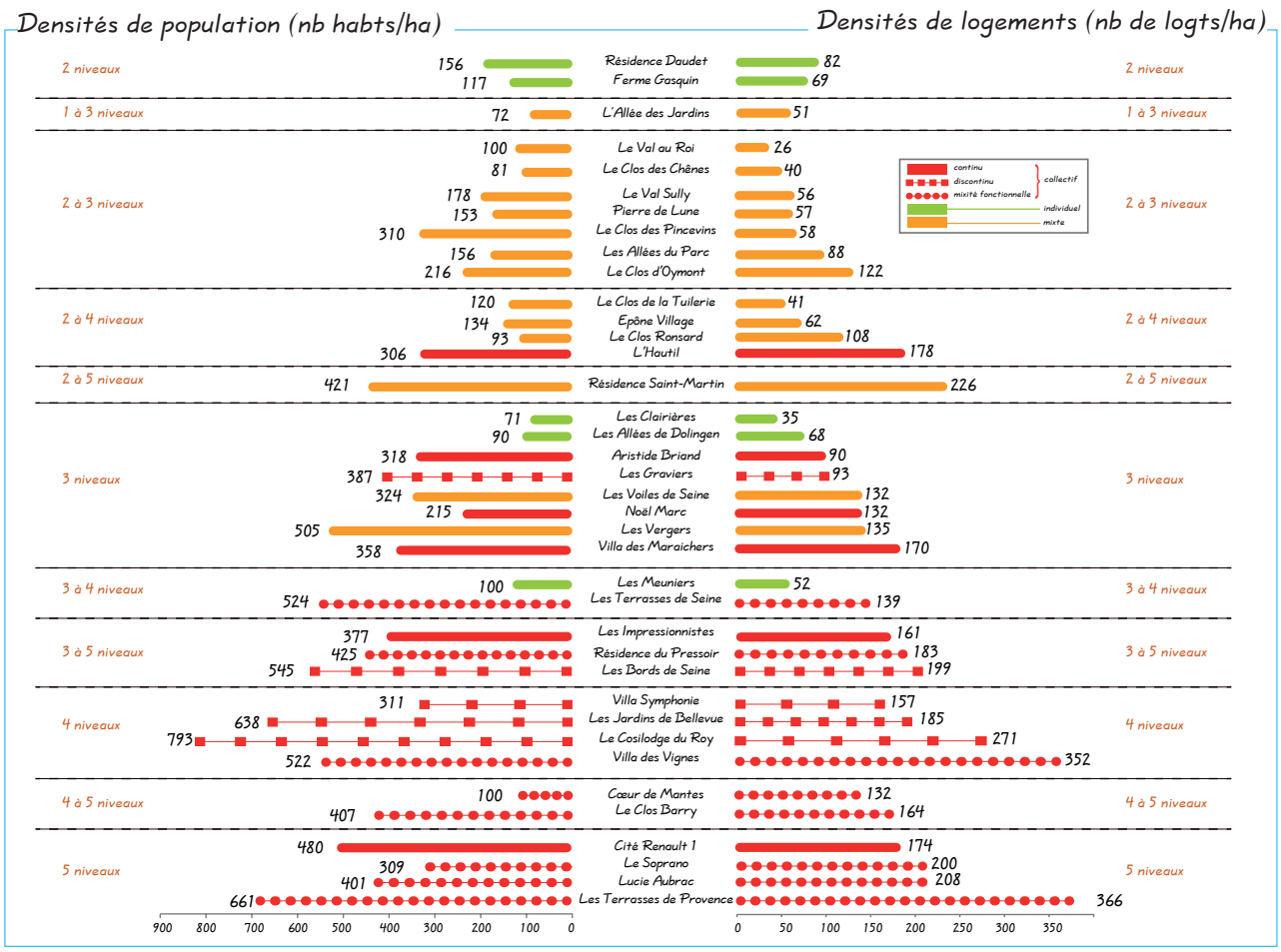
DENSITÉS BÂTIES / DENSITÉS DE LOGEMENTS


Densités bâties (COS réel)
Densités de logements (nb de logts/ha)
continu
discontinu
mixité fonctionnelle
collectif
individuel
mixte
Les Terrasses de Provence 3 366
Villa des Vignes 2,4 352
Le Cosilodge du Roy 1,6 271
Résidence Saint-Martin 1,5 226
Le Clos Barry 1,9 209
Lucie Aubrac 2 208
Le Soprano 1,5 200
Les Bords de Seine 1,3 190
Les Jardins de Bellevue 1 185
Résidence du Pressoir 1,6 183
L'Hautil 1,2 178
La Cité Renault 1 1,4 174
Villa des Maraichers 1,2 170
Les Impressionnistes 1,2 161
Villa Symphonie 1 157
Les Terrasses de Seine 1,2 139
Les Vergers 1,1 135
Noël Marc 0,9 132
Cœur de Mantes 2 132
Les Voiles de Seine 1,2 132
Le Clos d'Oymont 1 122
Le Clos Ronsard 0,9 108
Les Graviers 0,7 93
Aristide Briand 0,5 90
Les Allées du Parc 0,6 88
Résidence Daudet 0,7 82
Ferme Gasquin 0,6 69
Les Allées de Dolingen 0,5 68
Epône Village 0,5 62
Le Clos des Pincevins 0,5 58
Pierre de Lune 0,5 57
Le Val Sully 0,5 56
Les Meuniers 0,4 52
L'Allée des Jardins 0,3 51
Le Clos de la Tuilerie 0,4 41
Les Clos des Chênes 0,4 40
Les Clairières 0,2 35
Le Val au Roi 0,3 26
3 2,5 2 1,5 1 0,5 0
0 50 100 150 200 250 300 350 400

DENSITES PAR SITE D'IMPLANTATION


Densités de population (nb habts/ha)
Densités de logements (nb de logts/ha)
Densités bâties
Densités bâties (COS réel)
continu
discontinu
mixité fonctionnelle
collectif
individuel
mixte
Centre ville
Le Val au Roi 100 2 26
L'Allée des Jardins 72 1,2 51
Ferme Gasquin 117 0,7 69
Aristide Briand 318 0,6 90
Le Clos Ronsard 93 0,5 108
Le Clos d'Oymont 216 0,5 122
Cœur de Mantes 100 0,5 132
Noel Marc 215 0,5 132
Les Terrasses de Seine 524 0,4 139
Les Impressionnistes 377 1,6 161
Le Clos Barry 407 1,5 164
Villa des Maraichers 358 1,3 170
Villa des Vignes 522 1,3 352
Les Terrasses de Provence 661 1 366
Péricentre
Les Clairières 71 1,5 35
Le Clos des Chênes 81 1,2 40
Le Clos de la Tuilerie 120 1,4 41
Epone Village 134 1,1 62
Résidence Daudet 156 1,2 82
Les Voiles de Seine 324 0,7 132
Les Vergers 505 0,5 135
Cité Renault 1 480 0,4 174
L'Hautil 306 0,4 178
Résidence du Pressoir 425 0,2 183
Les Jardins de Bellevue 638 3 185
Les Bords de Seine 545 2,4 199
Le Soprano 309 1,2 200
Résidence Saint-Martin 421 2 226
Le Cosilodge du Roy 793 1,2 271
Périphérie
Les Meuniers 100 1,2 52
Le Val Sully 178 0,9 56
Pierre de Lune 153 2 57
Le Clos des Pincevins 310 1 58
Les Allées de Dolingen 90 0,9 68
Les Allées du Parc 156 0,5 88
Les Graviers 387 0,6 93
Villa Symphonie 311 0,3 157
Lucie Aubrac 401 0,3 208
900 800 700 600 500 400 300 200 100 0
0 50 100 150 200 250 300 350

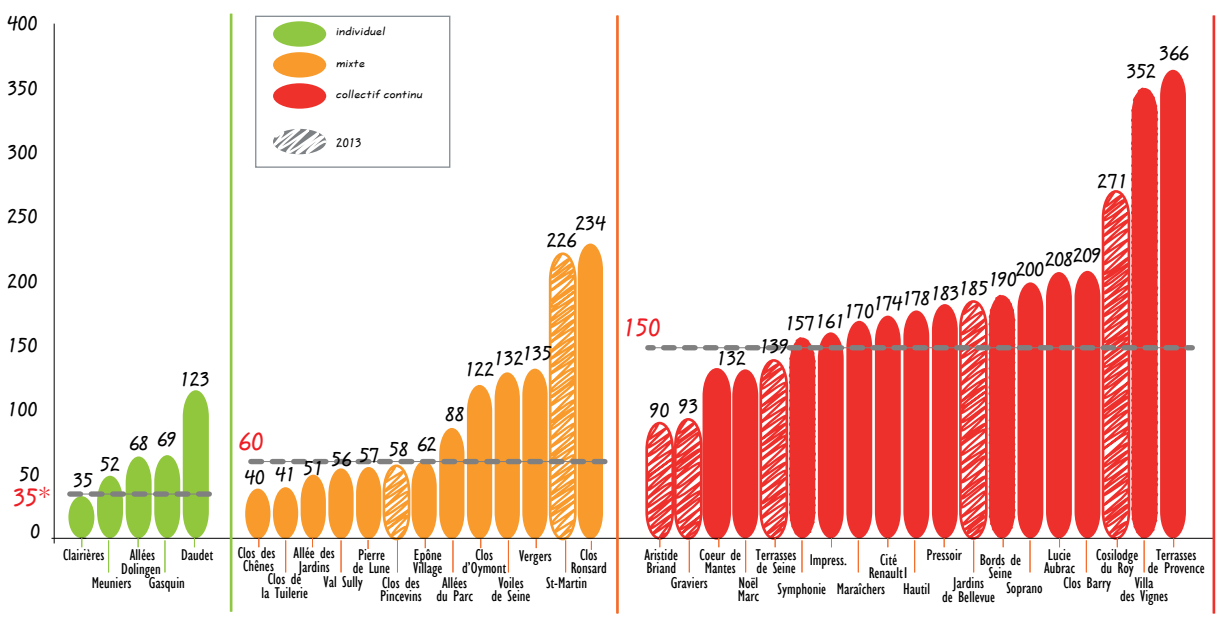
HAUTEUR & DENSITES


Densités de population (nb habts/ha)
Densités de logements (nb de logts/ha)
2 niveaux
1 à 3 niveaux
2 à 3 niveaux
2 à 4 niveaux
2 à 5 niveaux
3 niveaux
3 à 4 niveaux
3 à 5 niveaux
4 niveaux
4 à 5 niveaux
5 niveaux
Résidence Daudet 156 82
Ferme Gasquin 117 69
L'Allée des Jardins 72 51
Le Val au Roi 100 26
Le Clos des Chênes 81 40
Le Val Sully 178 56
Pierre de Lune 153 57
Le Clos des Pincevins 310 58
Les Allées du Parc 156 88
Le Clos d'Oymont 216 122
Le Clos de la Tuilerie 120 41
Epône Village 134 62
Le Clos Ronsard 93 108
L'Hautil 306 178
Résidence Saint-Martin 421 226
Les Clairières 71 35
Les Allées de Dolingen 90 68
Aristide Briand 318 90
Les Graviers 387 93
Les Voiles de Seine 324 132
Noël Marc 215 132
Les Vergers 505 135
Villa des Maraichers 358 170
Les Meuniers 100 52
Les Terrasses de Seine 524 139
Les Impressionnistes 377 161
Résidence du Pressoir 425 183
Les Bords de Seine 545 199
Villa Symphonie 311 157
Les Jardins de Bellevue 638 185
Le Cosilodge du Roy 793 271
Villa des Vignes 522 352
Cœur de Mantes 100 132
Le Clos Barry 407 164
Cité Renault 1 480 174
Le Soprano 309 200
Lucie Aubrac 401 208
Les Terrasses de Provence 661 366
continu
discontinu
mixité fonctionnelle
collectif
individuel
mixte
900 800 700 600 500 400 300 200 100 0
0 50 100 150 200 250 300 350

Synthèse

DENSITES DE LOGEMENTS DE REFERENCE

Densités de logements (nb habts/ha)



*la densité minimale en extension urbaine imposée par le SDRIF est de 35 logements à l'ha

Le graphique ci-dessus représente une répartition des opérations immobilières, au regard des densités minimales de référence et des différentes typologies d'habitat :

• L'habitat individuel a une densité supérieure à 35 logements par hectare avec par exemple l'opération «Les Allées de Dolingen» (Gargenville) offrant une densité bien supérieure grâce à une forme urbaine innovante (habitat individuel superposé).

• L'opération «Le Clos des Pincevins» (Magnanville), se situe au-dessous de la densité minimale de référence qui est de 60 logements par hectare pour l'habitat mixte.

L'opération «Les Vergers» (Carrières-sous-Poissy) présente quant à elle, une densité bien supérieure à cette donnée de référence. Sa proportion d'habitat collectif représente une part importante de l'ensemble du projet (90%).

• Les opérations d'habitat collectif représentées sur le graphique se caractérisent majoritairement par des densités supérieures à 150 logements par hectare.

Sur la production de l'année 2013, « Le Cosilodge du Roy » (Chanteloup-les-Vignes) et «Les Jardins de Bellevue» (Mantes-la-Ville) sont les deux nouvelles opérations qui présentent les densités les plus élevées. Ces nouvelles opérations se situent en péricentre et concernent des projets de renouvellement urbain dans des quartiers d'habitat social.

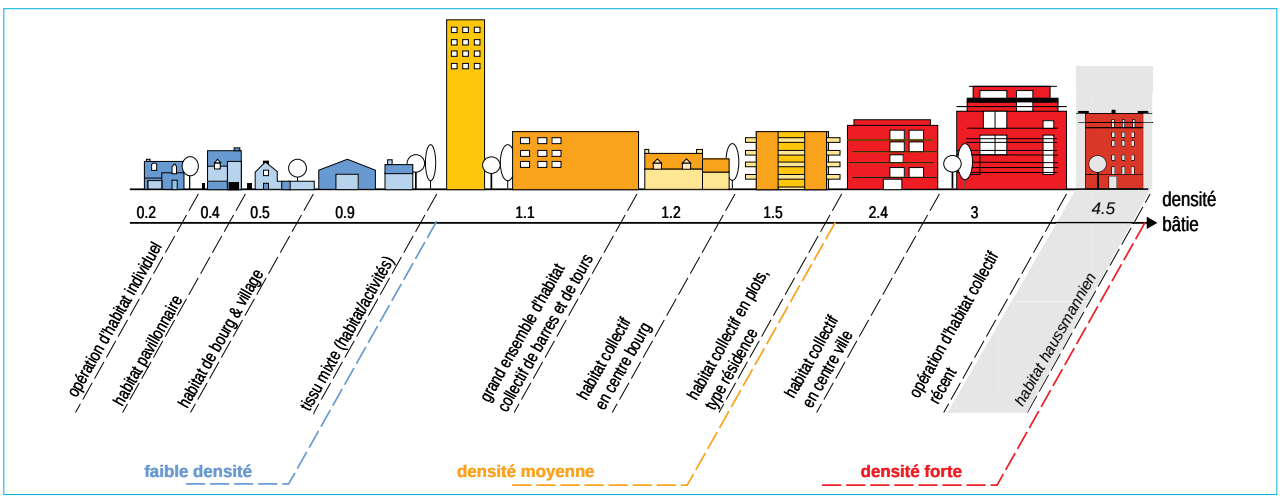
En revanche, trois des opérations référencées en 2013, présentent des densités de logements inférieures à la densité minimale de référence.

Les opérations «Résidence Aristide Briand» (Rosny-sur-Seine) et «Résidence Des Graviers» (Triel-sur-Seine) ont des densités comparables, malgré un contexte urbain différent.

L'opération réalisée à Rosny-sur-Seine s'inscrit dans le cadre d'un projet renouvellement urbain proche du centre ville dans un contexte essentiellement pavillonnaire, alors que l'opération de Triel-sur-Seine s'inscrit dans un environnement pavillonnaire en périphérie de la ville.

L'opération «Terrasses de Seine» (Vaux-sur-Seine), présente elle aussi une densité inférieure à 150 logements par hectare. Elle offre néanmoins une densité de 139 logements par hectare. La typologie des logements, son coefficient d'emprise au sol (plus de 40%) et son insertion au cœur du tissu urbain du centre ville justifient sa densité.

FORMES URBAINES & DENSITE



Ce schéma illustre la densité bâtie par typologie d'habitat :

• Contrairement aux idées reçues, une opération d'habitat collectif de centre-ville exprime une densité bâtie plus importante qu'une opération en grand ensemble.

• Les plus faibles densités se retrouvent dans les opérations d'habitat individuel (type lotissement, opération pavillonnaire).

FORMES URBAINES & DENSITE

La perception de la densité n'est que très peu en rapport avec les mesures de la densité bâtie ou la densité de population. La notion de « perception » est souvent associée à des notions plus subjectives que sont la densité choisie et la densité vécue.

Parce que souffrant d'un regard négatif au quotidien, les grands ensembles sont souvent rejetés contrairement à l'habitat individuel qui, lui, bénéficie d'une meilleure image.

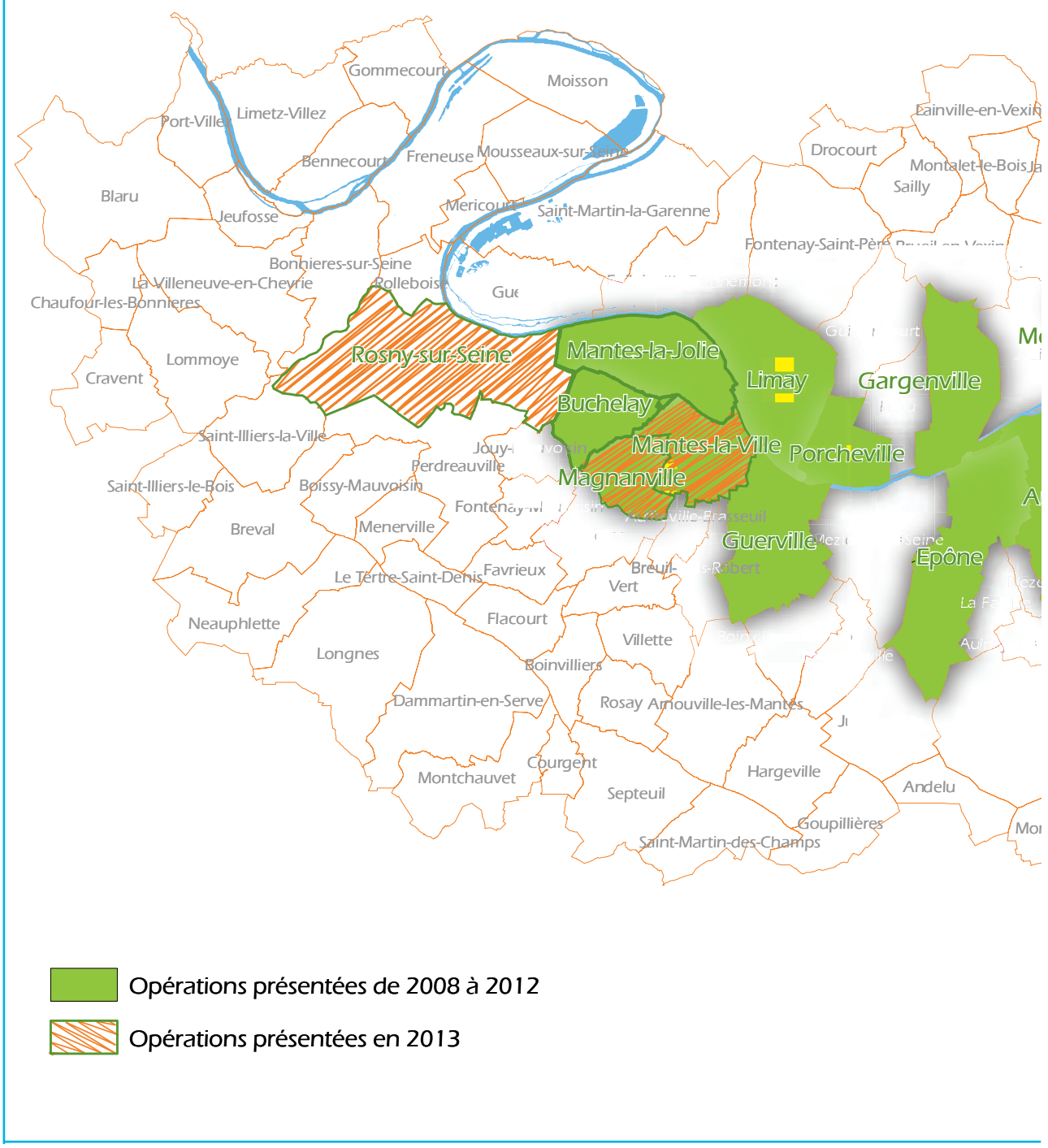
Les attentes sociales en matière d'habitat, la répartition du bâti sur le terrain, la place accordée au végétal, à l'espace public, influent sur la manière d'appréhender l'espace, et donc sur notre perception.

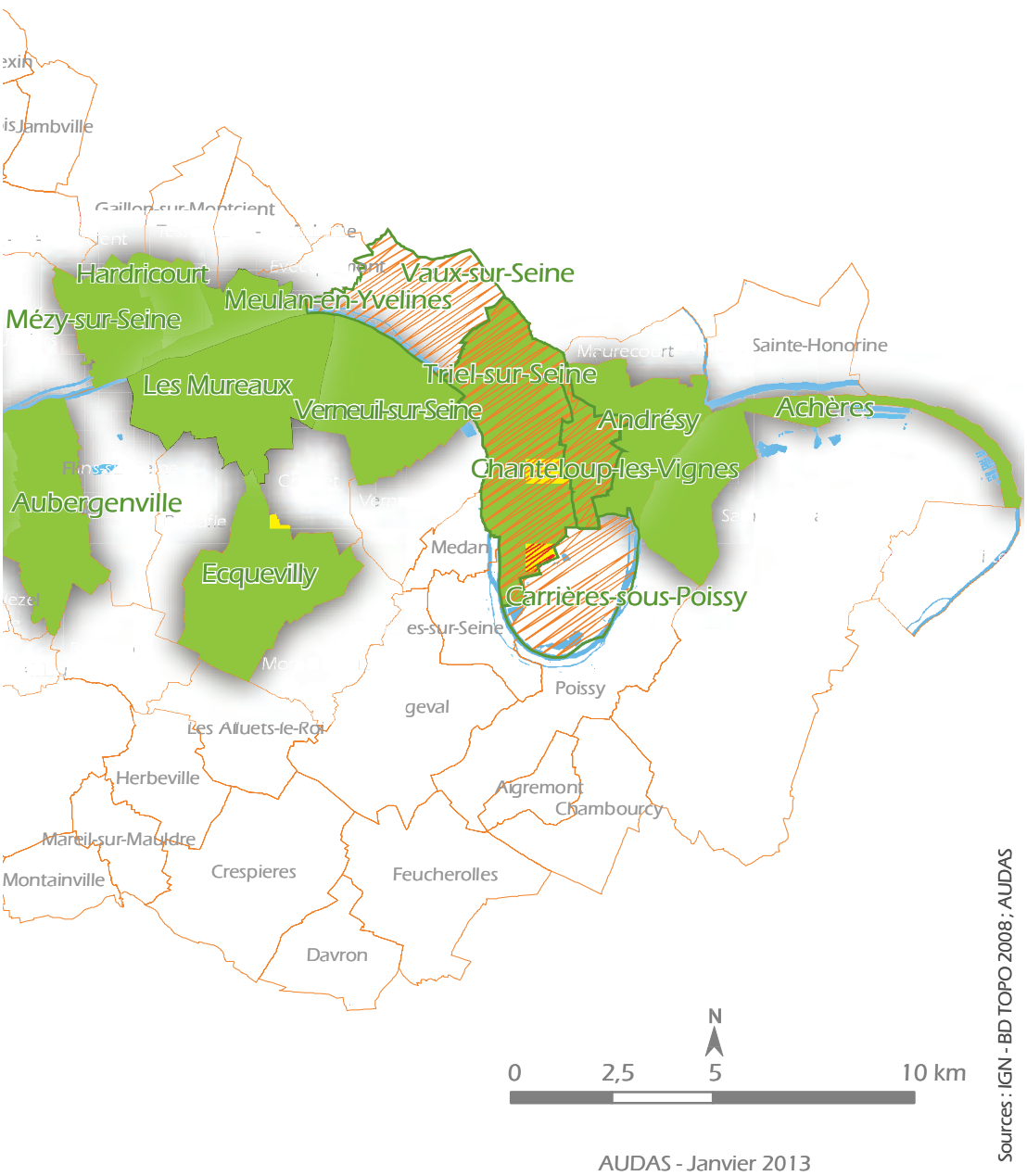
Densités de logements équivalentes = perceptions différentes

2ème partie

Plan de localisation des opérations
Fiches pratiques : mode d'emploi
Index des fiches descriptives
Fiches descriptives des opérations en Seine Aval

Localisation des opérations en Seine Aval




Hardricourt
Vaux-sur-Seine
Meulan-en-Yvelines
Mézy-sur-Seine
Sainte-Honorine
Triel-sur-Seine
Les Mureaux
Verneuil-sur-Seine
Andrésy
Achères
Chanteloup-les-Vignes
Aubergenville
Ecquevilly
Carrières-sous-Poissy
Poissy
Herbeville
Aigremont
Chambourcy
Montainville
Crespieres
Feucherolles
Davron
N
0
2,5
5
10 km
AUDAS - Janvier 2013
Sources : IGN - BD TOPO 2008 ; AUDAS

Principales caractéristiques

Identité

Carte de localisation

Contexte de l'opération dans le tissu urbain

Indicateurs

Descriptif de l'opération dans ses dimensions paysagères, urbaines et architecturales

Promoteur/Architecte

C5

"Certification habitat & environnement"

IDENTITE

Opération "Les Voiles de Seine"

Les Mureaux

Angle des rues Albert Glandaz & Pierre Leroy
78130 LES MUREAUX

- 58 logts collectifs
- 5 385 m2 de SHON
- 4 399 m2 de terrain
- 132 logements/ha

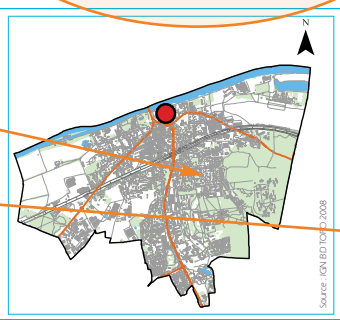
PROGRAMME

Habitat mixte de péricentre

Période de Construction

Projet en cours
Livraison prévue au 3ème trimestre 2010

SITUATION & CONTEXTE



INDICATEURS

Typologie du bâti	habitat mixte
Surface du terrain d'assiette (m²)	4 399 m²
SHON totale	5 385 m²
Proportion habitat (%)	100%
Proportions activités (%)	0%
Proportion équipements publics (%)	0%
COS théorique - zonage PLU	Zone UA
COS réel	1.2
Nombre de logements	58 logts
Surface moyenne des logements (m²)	93 m²
Densité de logements (logts/ha)	132 logts/ha
Densité de population (habts/ha)	324 habts/ha
Coefficient d'emprise au sol	62%
Nombre de niveaux	RDC+2+attique
Stationnement	intégré au bâtiment

Sources : données PC & Grand Mâts du Manoir, AUDAS, avril 2006 - Plan cadastre - Photo AUDAS

AUDAS Seine Aval

Expressions urbaines & densités en Seine Aval

C5

IDENTITE

Opération "Les Voiles de Seine"

Les Mureaux

DESCRIPTIF

L'opération « Voiles de Seine » se situe en bord de Seine à proximité du pont de Meulan, à l'angle des rue Albert Glandaz et Pierre Leroy.
Le projet s'implante sur la place Bellevue qui bénéficie d'une situation géographique et historique exceptionnelle en rive de Seine. Cette situation est due d'une part par sa grande emprise foncière en façade sur le grand paysage de la Seine, à l'emplacement d'une des rares élargissements de l'espace de la berge offrant la possibilité d'un aménagement d'espace public.
Le terrain Bellevue bénéficie d'une situation géographique et historique exceptionnelle de par son emprise foncière importante face au grand paysage de la Seine et par le lieu historique du franchissement de la Seine, la Place Bellevue étant la tête de pont abandonné après la guerre avec la construction du pont de Meulan et la réalisation de la déviation du village isolant ainsi le site.
Ce projet de logements s'inscrit donc dans un réaménagement global de ce site prenant en compte les futur
Ce posit
ration «
pont de
la berge
plan ma
RDC+3
des 3 bâ
rallèle au tissu parcellaire existant. Un des bâtiments est prolongé par un ensemble des logements en bande RDC+1.
Un projet ambitieux qui dessine une nouvelle rive sur la Seine et qui doit permettre de recréer des espaces de vie sur des berges actuellement peu valorisée.

AMENAGEMENT

BOUYGUES IMMOBILIER
Atelier d'Architecture WASHINGTON - PARIS

AUDAS Seine Aval

Expressions urbaines & densités en Seine Aval

Lexique des fiches descriptives

Typologie d'habitat	Nom de l'opération	Commune	N° Fiche
Habitat collectif continu	Résidence du Pressoir	Chanteloup-les-Vignes	A1
	Villa des Vignes	Ecquevilly	A2
	Les Impressionnistes	Limay	A3
	Villa des Maraîchers	Limay	A4
	Le Soprano	Mantes-la-Ville	A5
	L'Hautil	Triel-sur-Seine	A6
	Cité Renault 1	Les Mureaux	A7
	Coeur de Mantes	Mantes-la-Jolie	A8*
	Noël Marc	Andrésy	A9
	Résidence Aristide Briand	Rosny-sur-Seine	**A10**
Habitat collectif discontinu	Résidence Lucie Aubrac	Achères	B1
	Le Clos Barry	Hardricourt	B3
	Domaine des Bords de Seine	Mantes-la-Jolie	B4
	Terrasses de Provence	Mantes-la-Ville	B5
	Villa Symphonie	Mantes-la-Ville	B6
	Les Terrasses de Seine	Vaux-sur-Seine	**B7**
	Résidence des Graviers	Triel-sur-Seine	**B8**
	Les Jardins de Bellevue	Mantes-la-Ville	**B9**
	Le Cosilodge du Roy	Chanteloup-les-Vignes	**B10**
Habitat individuel continu	Les Allées de Dolingen	Gargenville	C1
	Les Clairières	Meulan	C2
	Ferme Gasquin	Guerville	C3*
	Résidence Daudet	Meulan	C4*
	Résidence des Meuniers	Buchelay	C5*
Habitat mixte	Pierre de Lune	Aubergenville	D1
	Domaine du Val au Roi	Buchelay	D2
	Epône Village	Epône	D3
	Le Clos Ronsard	Les Mureaux	D4
	Les Voiles de Seine	Les Mureaux	D5
	Le Clos de la Tuilerie	Magnanville	D6
	Le Val Sully	Mantes-la-Jolie	D7
	Résidence Saint-Martin	Mantes-la-Ville	D8
	Le Clos d'Oymont	Mézy-sur-Seine	D9
	Le Clos des Chênes	Porcheville	D10
	Les Allées du Parc	Verneuil-sur-Seine	D11
	L'Allée des Jardins	Buchelay	D12
	Les Vergers	Carrières-sous-Poissy	**D13**
	Le Clos des Pincevins	Magnanville	**D14**

En gras : nouvelles fiches 2013

* Fiches mises à jour en 2013

A8

Renouvellement urbain en ZPPAUP - Opération d'habitat collectif multi-fonctionnelle

IDENTITE

Opération "Coeur de Mantes"

Mantes-la-Jolie

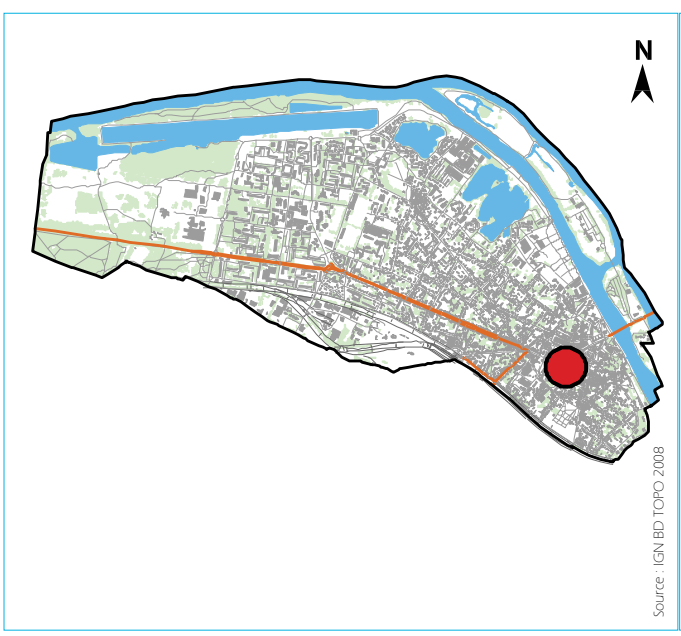
23-25-27, rue Gambetta

- *47 logts collectifs*
- *7 317 m² de SHON*
- *3 568 m² de terrain*
- *132 logements/ha*

PROGRAMME

Habitat collectif de centre ville - mixité fonctionnelle	Logements - bureaux - commerces
Période de Construction	2008 - 2011

SITUATION & CONTEXTE



Source : IGN BD TOPO 2008

Source : cadastre

INDICATEURS

Typologie du bâti	habitat collectif
Surface du terrain d'assiette (m²)	3 568 m²
SHON totale	7 317 m²
Proportion habitat (%)	38%
Proportion activités (%)	60%
Proportion équipements publics (%)	2%
COS théorique - zonage PLU	Zone UAa - sans objet
COS réel	2
Nombre de logements	47 logts
Surface moyenne des logements (m²)	59 m²
Densité de logements (logts/ha)	132 logts/ha
Densité de population (habts/ha)	280 habts/ha
Coefficient d'emprise au sol	88%
Nombre de niveaux	RDC+3 à RDC+4
Stationnement	en sous sol, intégré au bâtiment

Sources : données PC & Insee RGP 2006 - Plan cadastre - Photo AUDAS

A8

IDENTITE

Opération "Coeur de Mantes"

Mantes-la-Jolie

DESCRIPTIF

Ce projet de renouvellement urbain se situe au cœur du centre ville de Mantes-la-Jolie.
Le site de cette opération est localisé dans la ZPPAUP* instituée sur la commune en 2003 afin de protéger son patrimoine bâti et paysager.

L'îlot dans lequel l'opération s'inscrit est défini au nord par la rue Gambetta, à l'ouest par la voie de contournement de l'Hôtel de Ville, au sud par son parking et à l'est en mitoyenneté des fonds de parcelles donnant sur la rue Armand Cassan.

L'environnement bâti et naturel est particulièrement contrasté d'un alignement à l'autre du terrain : à l'espace libre et fortement végétalisé du Square Brieussel Bourgeois, s'opposent le front bâti et l'alignement minéral très marqué par la rue Gambetta. Aux fonds de parcelles mitoyennes très hétérogènes, occupées de constructions basses entre autres, s'oppose un cadre bâti vertical, frontal et massif.

Plusieurs liaisons urbaines, de flux routiers ou piétonniers donnent accès vers le site, permettant une grande variété d'approches visuelles.

Compact et multifonctionnel, cet ensemble immobilier prend place dans un environnement hétérogène tout en participant à le requalifier, à l'étendre et à l'enrichir.

Le programme de l'opération se compose d'une moyenne surface commerciale, d'un ensemble de bureaux et de logements, ainsi que d'un parking en sous-sol.

Ce nouveau pôle d'attractivité du centre ville se concrétise par une volumétrie générale décomposée en trois entités successives. Chacune de ces entités correpond à des séquences urbaines définies par la rue Gambetta, le parvis de l'Hôtel de Ville et le square Brieussel Bourgeois. L'Hôtel de Ville constitue à lui seul un événement urbain fort de par sa situation en retrait et son architecture des années 60.

Le bâtiment a répondu, par son échelle et son parti architectural, à la redéfinition de l'espace public existant (implantation, fonctions...). Il assure, en effet, la transition d'échelle et d'usages entre les différents bâtis existants et notamment avec l'Hôtel de Ville tout en renforçant l'offre commerciale du centre ville.
D'une architecture contemporaine cohérente et adaptée aux problématiques urbaines, cette opération valorise en termes d'image, d'attractivité commerciale et de fonctionnement urbain, ce secteur de la commune.

AMENAGEMENT

SNC ALTA RP Mantes-la-Jolie
AU4G & Robin Giraud - Architectes - PARIS (75)

*Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

A10

Renouvellement urbain en centre ville

IDENTITE

Opération "Résidence Aristide Briand"

Rosny-sur-Seine

5, rue des Noyers Bôchers

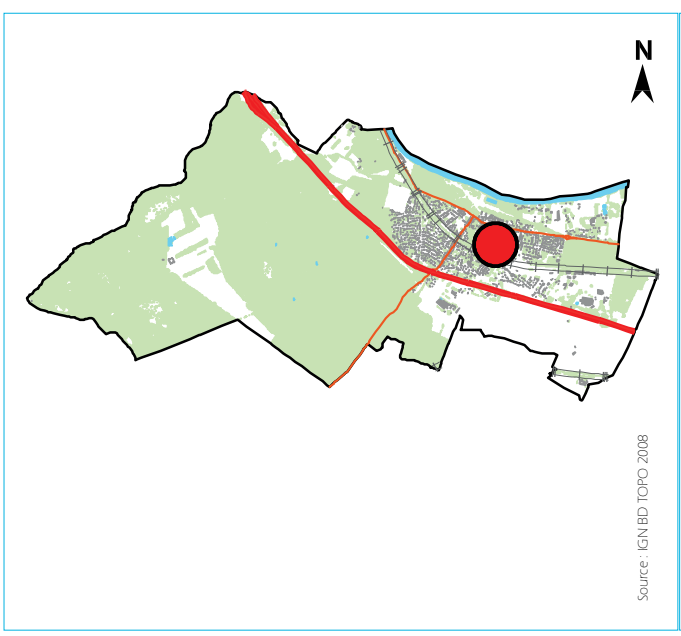
- 21 logts
- 1 128 m² de SHON
- 2 309 m² de terrain
- 91 logements/ha

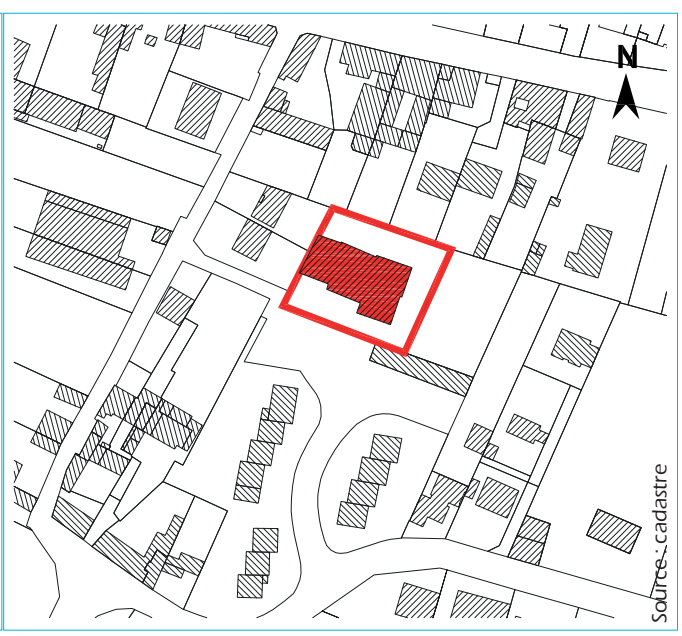
PROGRAMME

Habitat collectif de centre ville — Collectif privé

Période de Construction — 2008 - 2011

SITUATION & CONTEXTE





INDICATEURS

Typologie du bâti	habitat collectif
Surface du terrain d'assiette (m²)	2 309 m²
SHON totale	1 128 m²
Proportion habitat (%)	100%
Proportion activités (%)	0%
Proportion équipements publics (%)	0%
COS théorique - zonage PLU	Zone UA - sans objet
COS réel	0,5
Nombre de logements	21 logts
Surface moyenne des logements (m²)	54 m²
Densité de logements (logts/ha)	91 logts/ha
Densité de population (habts/ha)	318 habts/ha
Coefficient d'emprise au sol	18%
Nombre de niveaux	RDC+1+combles
Stationnement	intégré à la construction et en surface sur parcelle privée

Sources : données PC & Insee RGP 2006 - Plan cadastre - Photo AUDAS

A10

IDENTITE

Opération
"Résidence Aristide Briand"

Rosny-sur-Seine

DESCRIPTIF

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Il correspond à une opération de mutation et de densification du tissu urbain existant en plein centre-ville de la commune de Rosny sur Seine.

Le quartier environnant est essentiellement résidentiel. Il se compose de pavillons de faible hauteur (RDC+1) et d'un parking public adjacent à l'opération.

Un accès existant (ancienne sente) aux logements pour les véhicules et un accès piétonnier ont été aménagés pour desservir l'opération.

Les espèces végétales présentes sur le site ont été conservées et enrichies par de nouvelles plantations.

Cette opération de renouvellement urbain correspond à une volonté de promouvoir la qualité urbaine de la commune, tout en maîtrisant l'étalement urbain et en diversifiant l'offre de logements.

Dans un contexte où l'habitat pavillonnaire est dominant, ce projet répond à une nouvelle offre d'habitat.

Ce projet d'une architecture ordinaire tend à répondre au tissu urbain dans lequel il s'inscrit parfaitement.

AMENAGEMENT

SCI GESCA

ROSENBERG - Architecte - RAMBOUILLET (78) & O. LANOE - Architecte - ORGEVAL (78)

B7

Habitat et commerces

IDENTITE

Opération "Les Terrasses de Seine"

Vaux-sur-Seine

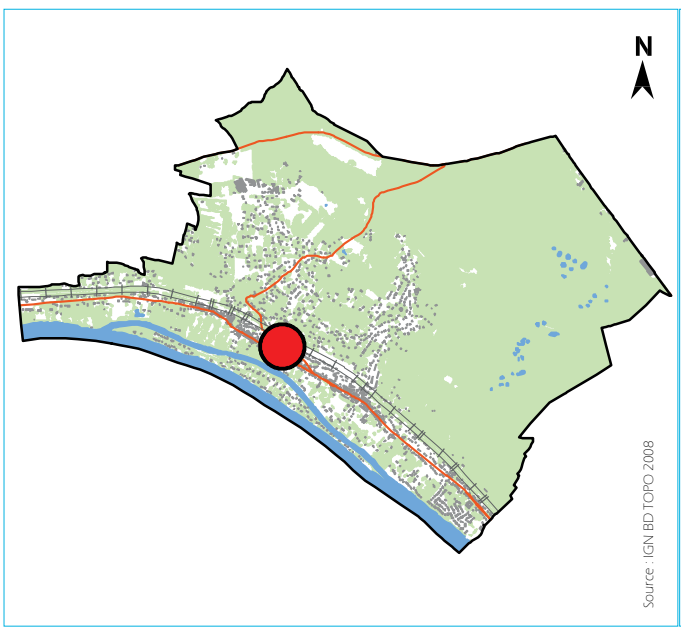
216, rue du Général de Gaulle - Avenue de la Gare

- 39 logts
- 3 376 m² de SHON
- 2 803 m² de terrain
- 139 logements/ha

PROGRAMME

Habitat collectif de centre ville	Habitat et commerces
Période de Construction	2008 - 2011

SITUATION & CONTEXTE



INDICATEURS

Typologie du bâti	habitat collectif discontinu
Surface du terrain d'assiette (m²)	2 803 m²
SHON totale	3 376 m²
Proportion habitat (%)	94%
Proportion activités (%)	6%
Proportion équipements publics (%)	0%
COS théorique - zonage PLU	Zone UAa - sans objet
COS réel	1,2
Nombre de logements	39 logts
Surface moyenne des logements (m²)	81 m²
Densité de logements (logts/ha)	139 logts/ha
Densité de population (habts/ha)	524 habts/ha
Coefficient d'emprise au sol	44%
Nombre de niveaux	3 à 4
Stationnement	intégré à la construction et sur voie publique

Sources : données PC & Insee RGP 2006 - Plan cadastre - Photo AUDAS

B7

IDENTITE

Opération "Les Terrasses de Seine"

Vaux-sur-Seine

DESCRIPTIF

Le projet se situe en centre-village de la commune de Vaux-sur-Seine. Cet aménagement vise à assurer une liaison urbaine entre la gare, située avenue de la Gare et l'axe principal de la commune, rue du Général de Gaulle.

Le terrain de forme rectangulaire présente une forte déclivité dans le sens de la longueur depuis l'avenue de la Gare vers le boulevard du Général de Gaulle.

Dans ce programme, trois entités foncières se distinguent : la construction de deux bâtiments de logements collectifs et un équipement public à venir, auxquels s'ajoute une place publique aménagée le long de l'avenue du général de Gaulle.

L'ensemble du projet est traversé par un chemin en forte pente agrémenté de deux escaliers qui relient le parking de l'avenue du Général de Gaulle à l'avenue de la Gare. Hormis le parking et le cheminement, le terrain présente peu d'autres aménagements.

Côté rue du Général de Gaulle, le projet présente un ensemble cohérent autour de la place publique. Il se raccorde au front bâti existant par sa hauteur, son gabarit et son traitement architectural. Les commerces en RDC s'ouvrent depuis l'avenue vers la place publique.

Le programme côté rue de la gare est constitué de deux entités reliées par un socle commun : un passage couvert surmonté d'une pergola qui mène à un escalier permettant d'accéder à la place publique. Ces deux entités sont traitées symétriquement de part et d'autre du passage, tout en marquant par des échancrures la transition entre le passage et l'avenue de la Gare. Ce passage est végétalisé par la présence de jardinières et de la pergola servant de tuteur à la végétation. Les halls ouverts et vitrés de la construction offrent un lieu aéré et accueillant.

Cette opération composée de projets architecturaux différents par leur forme et leur contexte assure néanmoins une cohérence d'ensemble dans son rôle de liaison urbaine.

AMENAGEMENT

SPIRIT PROMOTION

J. IMBERT - Architecte - MANTES-LA-JOLIE (78)

B8

Programme de renouvellement urbain d'habitat collectif social et privé dans un quartier résidentiel

IDENTITE

Opération "Résidence des Graviers"

21, rue Paul Doumer

Triel-sur-Seine

- *64 logts*
- *4 587 m² de SHON*
- *6 902 m² de terrain*
- *93 logements/ha*

PROGRAMME

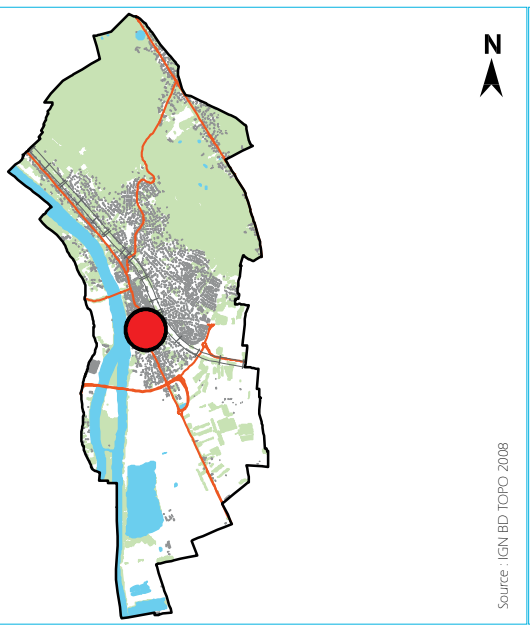
Habitat collectif de périphérie

Habitat collectif social et privé (26 logts en en financement PLS - prêt locatif social)

Période de Construction

2009 - 2011

SITUATION & CONTEXTE



INDICATEURS

Typologie du bâti	habitat collectif discontinu
Surface du terrain d'assiette (m²)	6 902 m²
SHON totale	4 587 m²
Proportion habitat (%)	94%
Proportion activités (%)	0%
Proportion équipements publics (%)	6%
COS théorique - zonage PLU	Zones UEa 0,6 & UGa 0,45
COS réel	0,7
Nombre de logements	64 logts
Surface moyenne des logements (m²)	67 m²
Densité de logements (logts/ha)	93 logts/ha
Densité de population (habts/ha)	387 habts/ha
Coefficient d'emprise au sol	25%
Nombre de niveaux	RDC+1+combles
Stationnement	intégré à la construction et en surface sur parcelle privée

Sources : données PC & Insee RGP 2006 - Plan cadastre - Photo AUDAS

B8

IDENTITE

Opération "Résidence des Graviers"

Triel-sur-Seine

DESCRIPTIF

C'est dans un quartier essentiellement résidentiel que s'inscrit l'opération « Résidence des Graviers ». Le site s'insère le long de 3 voies : à l'est, le chemin des Graviers et la rue Paul Doumer ; au sud, la rue des Frères Laisney et à l'ouest, le chemin des Nourrées.

L'environnement urbain du site se caractérise par des habitations qui se déclinent sous formes de maisons isolées ou jumelées et de petits immeubles de tailles diverses.

La situation du terrain offre l'accès aux écoles, aux commerces, à la gare et aux transports (bus).

C'est dans ce contexte que s'intègre ce projet de petits logements collectifs sociaux et privés d'une hauteur maximale de 3 niveaux.

Les bâtiments sont implantés perpendiculairement à la rue des Frères Laisney prenant en compte le léger dénivelé du terrain. Les espaces ouverts entre les bâtiments offrent des perspectives sur l'opération depuis cette voie de desserte.

Cette opération permet une densification mesurée et adaptée de ce quartier résidentiel.

Ce programme contribue aux objectifs de mixité sociale fixés par la commune et apporte une réponse à l'atteinte des objectifs de la loi SRU en matière de développement de l'offre locative sociale.

AMENAGEMENT

COTTIN IMMOBILIER

Michel ROUET - Architecte - VERSAILLES (78)

B9

Espace urbain résidentiel dans un quartier d'habitat collectif

IDENTITE

Opération "Les Jardins de Bellevue"

Mantes-la-Ville

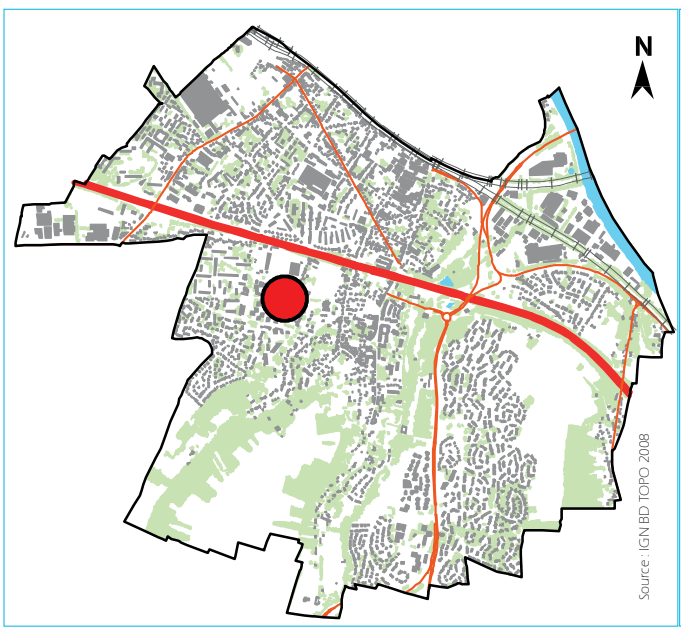
Rue des Merisiers & impasse des Belles Lances

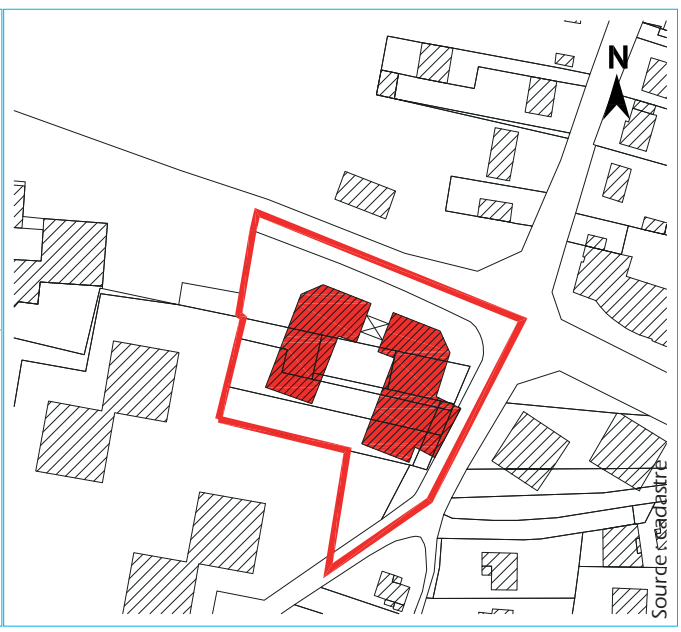
- *68 logts*
- *3 836 m² de SHON*
- *3 679 m² de terrain*
- *185 logements/ha*

PROGRAMME

Habitat collectif de péricentre	Accession sociale à la propriété
Période de Construction	2008 - 2011

SITUATION & CONTEXTE





INDICATEURS

Typologie du bâti	**habitat collectif discontinu**
Surface du terrain d'assiette (m²)	3 679 m²
SHON totale	3 836 m²
Proportion habitat (%)	100%
Proportion activités (%)	0%
Proportion équipements publics (%)	0%
COS théorique - zonage PLU	Zone UZ - sans objet
COS réel	1
Nombre de logements	68 logts
Surface moyenne des logements (m²)	56 m²
Densité de logements (logts/ha)	185 logts/ha
Densité de population (habts/ha)	639 habts/ha
Coefficient d'emprise au sol	31%
Nombre de niveaux	RDC+2+combles
Stationnement	intégré au bâtiment et en surface sur parcelle publique

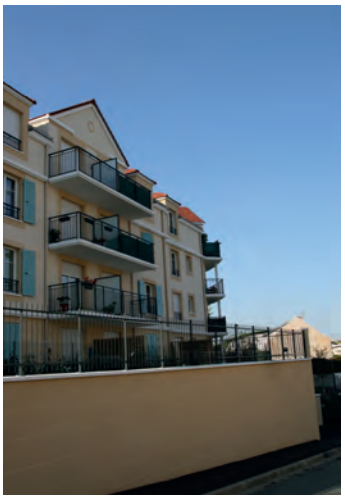
Sources : données PC & Insee RGP 2006 - Plan cadastre - Photo AUDAS

B9

IDENTITE

Opération "Les Jardins de Bellevue"

Mantes-la-Ville



DESCRIPTIF

Cette opération immobilière de logements collectifs se situe en péricentre de la commune, dans un environnement urbain hétérogène. L'îlot dans lequel elle s'inscrit se compose essentiellement d'habitat collectif, de quelques commerces et d'équipements.

L'ensemble du projet s'insère à l'angle de la rue des Merisiers et de l'impasse des Belles Lances, jouxtant un parking communal.

Il se compose de deux bâtiments d'une hauteur de RDC + 3 reliés par un élément de construction bas de type auvent. Malgré la liaison entre les deux bâtiments, leur fonctionnement reste totalement indépendant en termes d'accès et de circulation.

Le bâtiment à l'angle des voies est implanté le long de l'impasse des Belles Lances.

Il se caractérise par une longueur plus importante que le bâtiment qui lui fait face et par une partie de la hauteur de combles légèrement plus basse.

Ce bâtiment présente une architecture ordinaire avec néanmoins une recherche sur la façade donnant sur l'impasse qui semble avoir été travaillée par séquence, animant et rythmant la construction.

Les accès piétons de l'opération se font depuis les deux voies insérant le projet. Le cheminement depuis le parking communal permet d'accéder au centre commercial des Merisiers situé à proximité.

L'ensemble du projet est résidentialisé, offrant un jardin arboré et animé d'ambiances paysagères variées.

Ce programme s'intègre pleinement dans ce contexte urbain et propose des logements en accession sociale à la propriété. Ce type de produit répond à une demande locale et est conforme aux objectifs de la commune dans le cadre du PLH du Mantois.

AMENAGEMENT

PROMOGIM

PECORARI & PELLETIER - Architectes - PARIS (75)

B10

Projet de renouvellement urbain dans un grand ensemble d'habitat social

IDENTITE

Opération "Le Cosilodge du Roy"

Chanteloup-les-Vignes

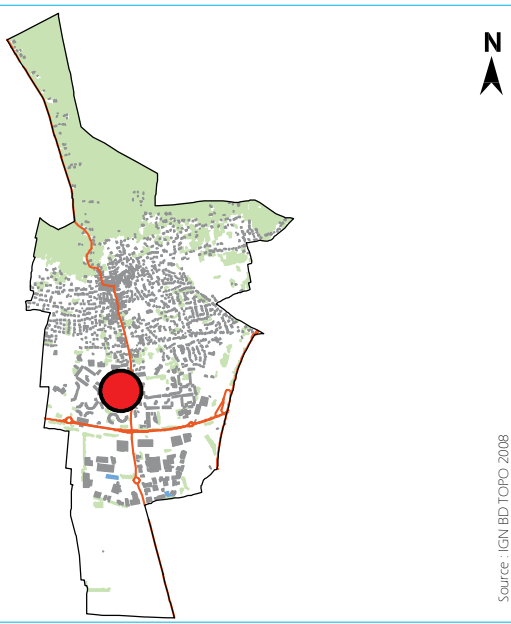
32, rue de Poissy

- *53 logts*
- *3 159 m² de SHON*
- *1 955 m² de terrain*
- *271 logements/ha*

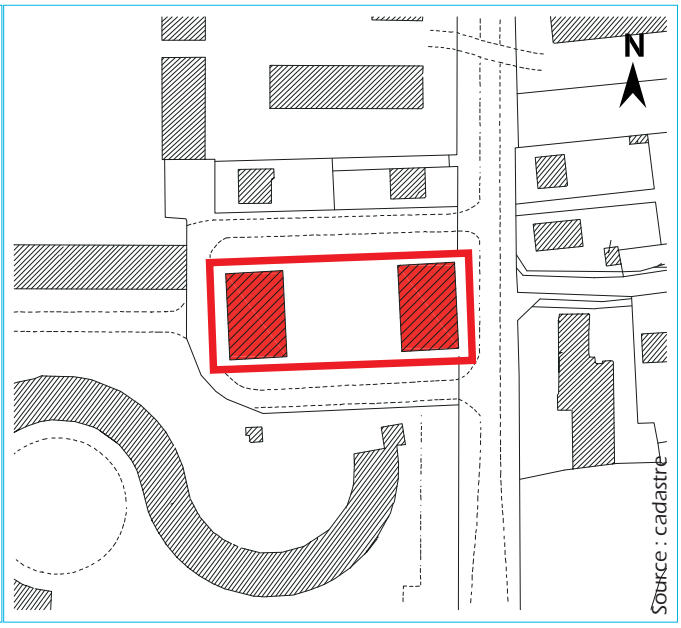
PROGRAMME

Habitat collectif de péricentre	Opération d'habitat privé en centre ZAC d'habitat social
Période de Construction	2009 - 2011

SITUATION & CONTEXTE



Source : IGN BD TOPO 2008



Source : cadastre

INDICATEURS

Typologie du bâti	habitat collectif discontinu
Surface du terrain d'assiette (m²)	1 955 m²
SHON totale	3 159 m²
Proportion habitat (%)	100%
Proportion activités (%)	0%
Proportion équipements publics (%)	0%
COS théorique - zonage PLU	Zone UD - sans objet
COS réel	1,6
Nombre de logements	53 logts
Surface moyenne des logements (m²)	60 m²
Densité de logements (logts/ha)	271 logts/ha
Densité de population (habts/ha)	793 habts/ha
Coefficient d'emprise au sol	47%
Nombre de niveaux	RDC+3
Stationnement	intégré à la construction

Sources : données PC & Insee RGP 2006 - Plan cadastre - Photo AUDAS

B10

IDENTITE

Opération "Le Cosilodge du Roy"

Chanteloup-les-Vignes

DESCRIPTIF

Le terrain de l'opération se situe dans un milieu urbain constitué principalement de logements collectifs sociaux et de quelques constructions individuelles, à proximité d'équipements publics. Le site de l'opération est entouré sur trois de ses côtés par la rue de l'Ellipse, le quatrième longeant l'avenue de Poissy.

Ce programme de renouvellement urbain s'inscrit dans le cadre du Grand Projet de Ville de la commune, concernant la ZAC de la Noé.

Cet ensemble immobilier se compose de deux bâtiments d'une hauteur de 4 niveaux (RDC + 3), implantés parallèlement à la rue de Poissy.

L'accès pour les véhicules se fait depuis la rue de l'Ellipse et dessert l'ensemble des stationnements situés en sous-sol.

Un espace central vert et piétonnier marque un trait d'union entre les deux bâtiments. Ce lieu semble avoir plusieurs fonctions : lieu de loisirs , de détente, accès pour les personnes à mobilité réduite et gestion technique.

L'ensemble du projet s'inscrit dans un contexte urbain fort de par la présence et l'histoire des immeubles Ellipse construits à la fin des années 1960 par l'architecte Emile Aillaud.

Cette opération de logements privés vient conforter la volonté de diversification de l'offre de logements de la commune.

La composition du bâti de cette nouvelle construction et la sobriété de son traitement architectural donne une image tout à fait contemporaine du lieu.

AMENAGEMENT

Groupe CAILLEAU
LOFT ARCHITECTURE - TOULOUSE (31)

C3

Rénovation (Très Haute Performance Energétique) - THPE 2005

IDENTITE

Opération "Ferme Gasquin"

Guerville

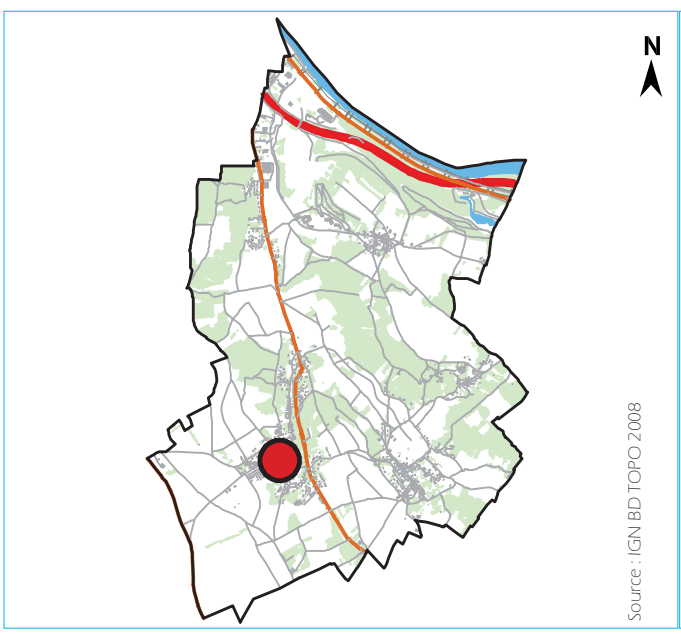
8, rue Pasteur

- 10 logts individuels
- 866 m² de SHON
- 1 456 m² de terrain
- 69 logements/ha

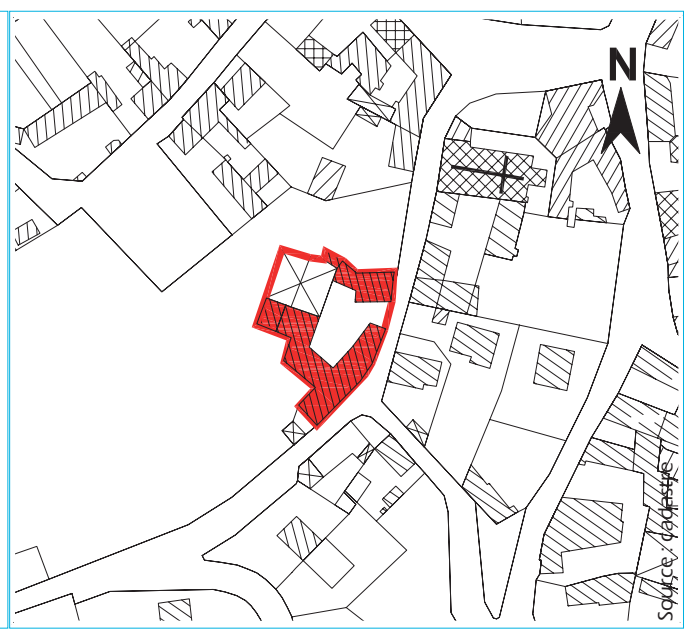
PROGRAMME

Habitat individuel de centre bourg	Logements sociaux
Période de Construction	2008 - 2010

SITUATION & CONTEXTE



Source : IGN BD TOPO 2008



Source : cadastre

INDICATEURS

Typologie du bâti	habitat individuel
Surface du terrain d'assiette (m²)	1 456 m²
SHON totale	866 m²
Proportion habitat (%)	100%
Proportion activités (%)	0%
Proportion équipements publics (%)	0%
COS théorique - zonage PLU	Zone UA - 0.6
COS réel	0.6
Nombre de logements	10 logts
Surface moyenne des logements (m²)	87 m²
Densité de logements (logts/ha)	69 logts/ha
Densité de population (habts/ha)	117 habts/ha
Coefficient d'emprise au sol	68%
Nombre de niveaux	RDC+1
Stationnement	en surface sur parcelle privée

Sources : données PC & Insee RGP 2006 - Plan cadastre - Photo AUDAS

C3

IDENTITE

Opération "Ferme Gasquin"

Guerville

DESCRIPTIF

Le projet concerne la réalisation de 10 logements sociaux dans une ancienne ferme.

Cette opération est située au cœur du centre ancien de la commune à proximité des services (mairie, école, centre de loisirs...) et des commerces de proximité. Le quartier est à dominante résidentielle, constitué essentiellement de bâtiments anciens réhabilités.

Cette ancienne bâtisse agricole est implantée sur un terrain appartenant à la commune et relie deux voies principales de circulation du village.
Les parkings publics adjacents au projet ont été aménagés par la création de cheminements piétons et paysagers accompagnant ainsi ce projet de réhabilitation.

De la ferme originelle, seul un hangar a été démoli pour laisser place au stationnement attenant aux logements.

L'ensemble des 5 corps de ferme a été réhabilité pour la création des logements.

Chaque logement bénéficie de son accès. Seule la cour est collective.

Si la volumétrie et les proportions ont été respectées, des aménagements mineurs ont dû être effectués dans la cour afin d'adoucir certaines pentes du terrain pour une meilleure accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Une attention particulière a été apportée dans cette réhabilitation dans le choix des matériaux de façade et le traitement des espaces ouverts, dans leur communication avec l'espace public.

Cette réalisation répond à des critères de Très Haute Performance Energétique (THPE 2005). Il y a eu entre autres l'installation de panneaux solaires couvrant une partie des besoins en eau chaude sanitaire des habitants.

Soignée et bien intégrée au centre ancien du village, cette opération a également permis à la commune de développer son offre locative sociale. Guerville est, en effet, soumise à la loi SRU.

AMENAGEMENT

MANTES-EN-YVELINES HABITAT
H=L Architecture - LA QUEUE-lez-YVELINES (78)

C4

Reconversion d'un ancien bâtiment scolaire en immeuble d'habitation

IDENTITE

Opération "Résidence Daudet"

Meulan

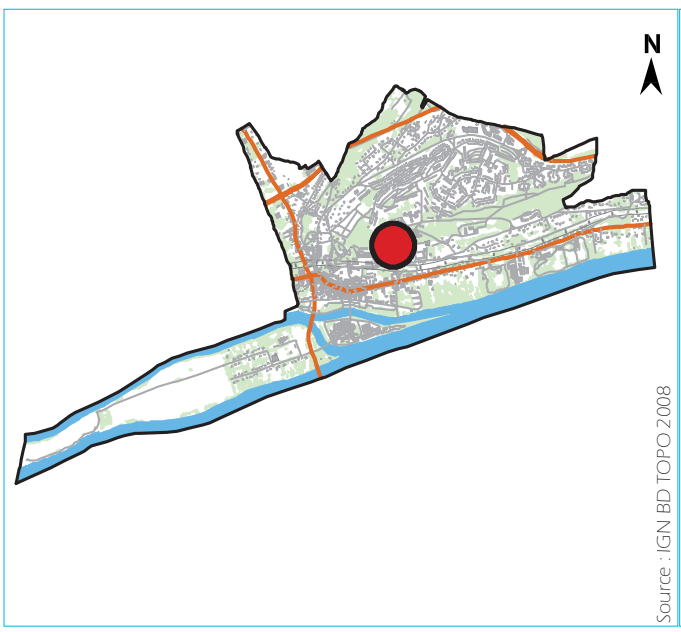
2, rue des Annonciades

- *16 logts individuels*
- *1 299 m² de SHON*
- *1 946 m² de terrain*
- *82 logements/ha*

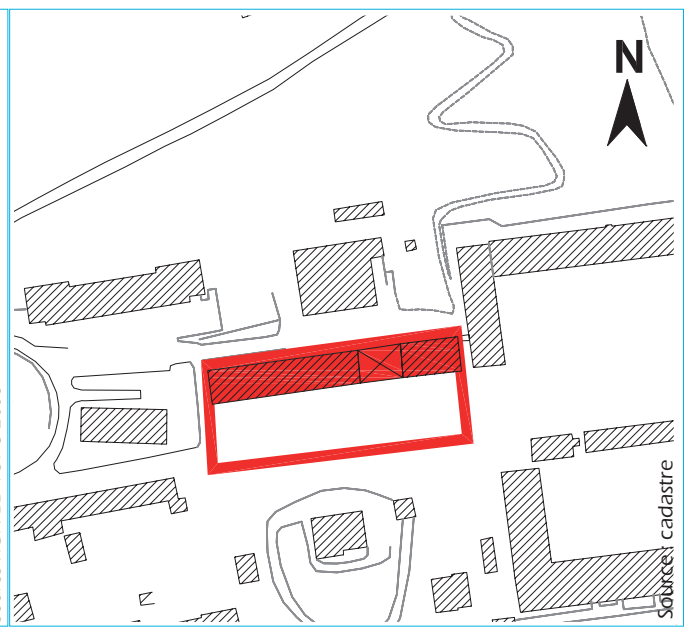
PROGRAMME

Habitat individuel de péricentre	Logements sociaux (PLS)
Période de Construction	2008 - 2010

SITUATION & CONTEXTE



Source : IGN BD TOPO 2008



Source : cadastre

INDICATEURS

Typologie du bâti	habitat individuel
Surface du terrain d'assiette (m²)	1 946 m²
SHON totale	1 299 m²
Proportion habitat (%)	100%
Proportion activités (%)	0%
Proportion équipements publics (%)	0%
COS théorique - zonage PLU	Zone UCa - 0.8
COS réel	0.7
Nombre de logements	16 logts
Surface moyenne des logements (m²)	81 m²
Densité de logements (logts/ha)	82 logts/ha
Densité de population (habts/ha)	156 habts/ha
Coefficient d'emprise au sol	38%
Nombre de niveaux	RDC+1
Stationnement	en surface

Sources : données PC & Insee RGP 2006 - Plan cadastre - Photo AUDAS

C4

IDENTITE

Opération "Résidence Daudet"

Meulan

DESCRIPTIF

L'opération concerne la création de 16 logements sociaux dans un **ancien bâtiment scolaire.**
Ce bâtiment, dit « Daudet », appartenait à une série de commandes groupées de constructions scolaires réalisées pour le département de Seine-et-Oise dans les années 1960. La construction a subi depuis quelques transformations pour accueillir successivement des bureaux et l'école de musique. Aujourd'hui ce bâtiment est reconverti en immeuble d'habitation collectif.

Les espaces verts extérieurs, aménagés à la place de l'ancienne cour de récréation très bitumée, ont été enrichis et agrémentés pour rendre l'espace moins minéral.
L'aire de stationnement a été réduite au minimum.
L'opération est desservie depuis la rue des Annonciades, par une voie privée qui ceinture l'opération voisine, la Résidence des Annonciades.

En forme de long parallélépipède, la **structure originelle** du bâtiment a été **conservée**. Le principe constructif est élaboré sur une trame modulaire constituée de poteaux poutres ce qui a permis d'adopter une **disposition en duplex des logements, à l'image de maisons de ville accolées.**

Chaque logement possède sa propre entrée et un jardin sur le devant.
Les façades ont donné lieu à une recomposition d'ensemble, en adéquation avec les nouveaux usages.

Ce projet semble donc s'inscrire dans une **démarche patrimoniale**, régie par le souhait d'offrir au bâtiment une nouvelle image tout en respectant le vocabulaire architectural de l'ancienne construction scolaire.

Afin d'individualiser les logements et d'offrir des surfaces utiles variées, des adjonctions de « modules » en prolongement des pièces en rez-de-chaussée viennent rythmer la façade sud.

Les locaux annexes sont adossés aux box de stationnement existants.

AMENAGEMENT

OPIEVOY
François RUEL - Architecte - PARIS (75)

C5

Logements individuels superposés

IDENTITE

Opération "Résidence des Meuniers"

Chemin des Meuniers

Buchelay

- *60 logts individuels*
- *5 124 m² de SHON*
- *11 491 m² de terrain*
- *52 logements/ha*

PROGRAMME

Habitat individuel de périphérie — Logements sociaux

Période de Construction — 2007 - 2010

SITUATION & CONTEXTE

Source : IGN BD TOPO 2008

Source : cadastre

INDICATEURS

Typologie du bâti	habitat individuel
Surface du terrain d'assiette (m²)	11 491 m²
SHON totale	5 124 m²
Proportion habitat (%)	100%
Proportion activités (%)	0%
Proportion équipements publics (%)	0%
COS théorique - zonage PLU	Zone UZ - sans objet
COS réel	0.4
Nombre de logements	60 logts
Surface moyenne des logements (m²)	85 m²
Densité de logements (logts/ha)	52 logts/ha
Densité de population (habts/ha)	100 habts/ha
Coefficient d'emprise au sol	15%
Nombre de niveaux	RDC+1+attique à RDC+2+att.
Stationnement	en sous-sol et en surface sur parcelle privée

Sources : données PC & Insee RGP 2006 - Plan cadastre - Photo AUDAS

C5

IDENTITE

Opération "Résidence des Meuniers"

Buchelay

DESCRIPTIF

Ce programme prévoit la construction d'un ensemble immobilier d'habitat social de 60 logements.

Cette opération constitue un préalable au projet Mantes Université dans lequel sont prévus des activités, des équipements, des logements, le tout à proximité de la gare.

Le site de l'opération se situe à l'est du territoire communal, excentré du centre bourg de la commune de Buchelay et limitrophe de la commune de Mantes-la-Ville. Les accès aux logements (véhicules et piétons) se font par le Chemin des Meuniers et par une voie d'accès nouvellement créée dans le projet.

Bien que le tissu urbain le long de Chemin des Meuniers soit principalement résidentiel et que l'aménagement de cette voie soit de qualité, les activités économiques et commerciales de cette partie de la commune sont des éléments perceptibles et ressentis depuis le site.

Le projet s'appuie sur une dissymétrie du plan et des façades tout en jouant sur le dénivelé du terrain. Cette architecture contemporaine traduit un projet innovant pour le territoire.

Ce projet d'habitat est conçu comme une **juxtaposition de logements individuels.** Il n'existe donc aucune partie commune, chaque logement disposant de son propre accès depuis l'extérieur par l'intermédiaire d'un escalier et d'une coursive libre.

L'ensemble de ce programme de 10 immeubles s'organise le long d'une voie centrale, perpendiculaire au Chemin des Meuniers, laissant place à du stationnement et à une promenade.

Il s'agit de petits immeubles de 2 ou 3 niveaux.

La commune étant soumise à la loi SRU, cette opération contribue au développement de l'offre locative sociale.

AMENAGEMENT

OPIEVOY

Daufresne - Le Garrec & Associés - PARIS (75)

D13

Opération de renouvellement urbain - densification du tissu urbain

IDENTITE

Opération "Les Vergers"

Carrières-sous-Poissy

504, avenue de l'Hautil - 495, Grande Rue

- *58 logts*
  53 collectifs et 5 individuels
- *4 748 m² de SHON*
- *4 302 m² de terrain*
- *135 logements/ha*

PROGRAMME

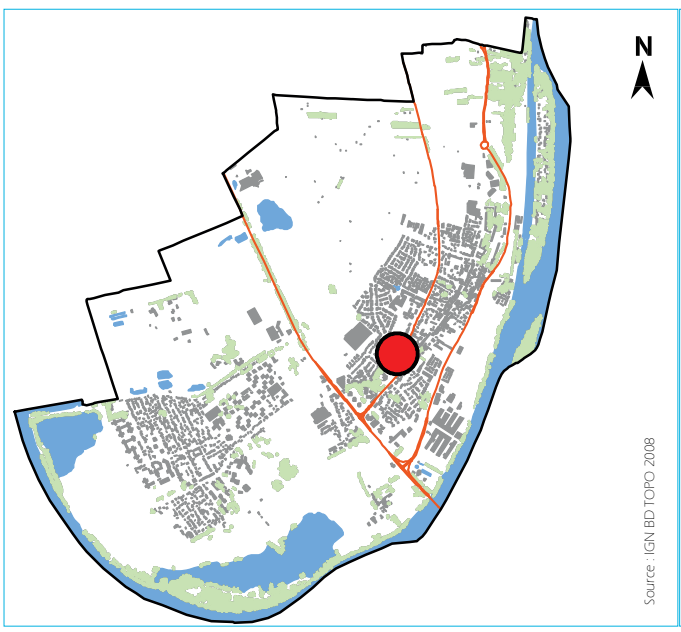
Habitat mixte de péricentre

Maisons accolées et petits collectifs privés

Période de Construction

2007 - 2010

SITUATION & CONTEXTE



INDICATEURS

Typologie du bâti	habitat mixte
Surface du terrain d'assiette (m²)	4 302 m²
SHON totale	4 748 m²
Proportion habitat (%)	100%
Proportion activités (%)	0%
Proportion équipements publics (%)	0%
COS théorique - zonage PLU	Zones UA & UP - sans objet
COS réel	1,1
Nombre de logements	58 logts
Surface moyenne des logements (m²)	82 m²
Densité de logements (logts/ha)	135 logts/ha
Densité de population (habts/ha)	505 habts/ha
Coefficient d'emprise au sol	41%
Nombre de niveaux	RDC+2
Stationnement	intégré à la construction

Sources : données PC & Insee RGP 2006 - Plan cadastre - Photo AUDAS

D13

IDENTITE

Opération "Les Vergers"

Carrières-sous-Poissy

DESCRIPTIF

Cet ensemble immobilier se compose de 58 logements répartis en 6 bâtiments : 4 bâtiments d'habitat collectif, des maisons de ville, ainsi qu'une maison traditionnelle réhabilitée.
Le terrain d'assiette de l'opération s'intègre dans un îlot urbain défini par la rue Nouvelle au nord, l'avenue de L'Hautil à l'ouest, la Grande Rue à l'est et la rue Bignon au sud. Le tissu urbain de cet îlot revêt un caractère hétérogène.
La Grande Rue, rue structurante de la commune, traverse un tissu urbain traditionnel altéré par des transformations réalisées au XX^{ème} siècle par des constructions de pavillons.
Le site de l'opération ne présente pas véritablement de façade sur les voies, le projet s'intègre en cœur d'îlot, en retrait des bâtiments qui le borde.
L'ensemble des voies d'accès au site sont étroites.
Depuis la Grande Rue, le franchissement se fait par une maison existante réhabilitée. Ce bâtiment est une porte d'entrée depuis le centre ancien, son porche permettant l'accès aux véhicules, tandis que l'accès sur l'avenue de l'Hautil se fait par un passage entre deux parcelles pavillonnaires, passage dont l'étroitesse est accentuée par l'implantation des bâtiments voisins le long de sa limite.
Le cheminement au cœur de l'opération est exclusivement piétonnier.
Le projet pérennise la percée potentiellement existante sous forme d'une rue ou allée le long de laquelle les 5 bâtiments sont disposés « en peigne » ménageant des cours entre lesquelles, jardins privatifs et petites allées transversales irriguent l'ensemble de la parcelle.
Chacun des bâtiments, positionnés différemment sur la parcelle, offre des typologies de logements variées (du studio au 5 pièces, habitat collectif ou individuel).
Les espaces extérieurs sont traités de façon essentiellement minérale pour les parties collectives, tandis que les parties privatives reflètent la mémoire du passé agricole du site par la présence d'arbres fruitiers.
Cette réalisation de densification du tissu urbain crée une couture urbaine assurant une transition entre le centre ancien et le quartier pavillonnaire.

AMENAGEMENT

ARC PROMOTION

A. JOUVE & S. VIGNAUD - Architectes - PARIS (75)

D14

Programme de requalification urbaine

IDENTITE

Opération "Le Clos des Pincevins"

Magnanville

Rue des Merisiers,
chemin de Dreux,
rue des Graviers

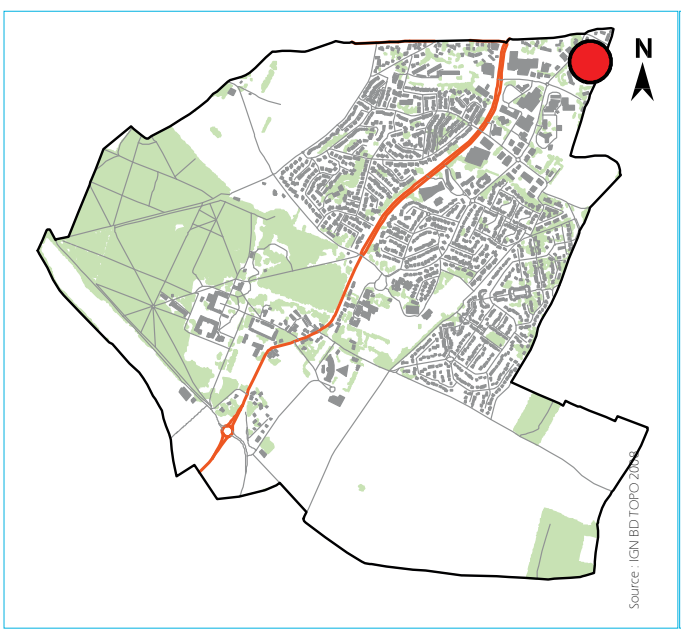
- 40 logts
  20 collectifs et 20 individuels
- 3 174 m² de SHON
- 6 929 m² de terrain
- 58 logements/ha

PROGRAMME

Habitat mixte de périphérie — Locatif social - privé

Période de Construction — 2009 - 2011

SITUATION & CONTEXTE



INDICATEURS

Typologie du bâti	habitat mixte
Surface du terrain d'assiette (m²)	6 929 m²
SHON totale	3 174 m²
Proportion habitat (%)	100%
Proportion activités (%)	0%
Proportion équipements publics (%)	0%
COS théorique - zonage PLU	Zones UPM - sans objet
COS réel	0,5
Nombre de logements	40 logts
Surface moyenne des logements (m²)	79 m²
Densité de logements (logts/ha)	58 logts/ha
Densité de population (habts/ha)	310 habts/ha
Coefficient d'emprise au sol	30%
Nombre de niveaux	RDC+1 à RDC+2
Stationnement	intégré à la construction et en surface sur parcelle privée

Sources : données PC & Insee RGP 2006 - Plan cadastre - Photo AUDAS

D14

IDENTITE

Opération "Le Clos des Pincevins"

Magnanville

DESCRIPTIF

Cet ensemble immobilier, à usage principal d'habitation, se compose de 40 logements répartis en 20 logements collectifs (dont 10 locatifs sociaux) et 20 maisons individuelles.
Cette opération s'inscrit dans un programme de requalification urbaine en périphérie, à l'extrême nord-est du territoire communal, en limite de la commune de Mantes-la-Ville.
Le terrain est accessible depuis 3 voies bordant le projet : la rue des Merisiers, le chemin de Dreux et la rue des Graviers.
Le site présente un caractère urbain hétérogène. L'environnement immédiat est, en effet, constitué, d'une part, de parcelles d'activités et, d'autre part, de quartiers d'habitats collectifs situés en Zone Urbaine Sensible localisés sur la commune riveraine de Mantes-la-Ville.
Le programme de cette opération comporte deux types d'implantations : des immeubles de logements collectifs et des maisons individuelles implantées en cœur d'îlot autour d'une voie traversante.

Les hauteurs du bâti, RDC+2 pour les immeubles collectifs et RDC+1 à RDC+1+combles pour les maisons individuelles ont permis une graduation favorisant l'insertion dans le site et une articulation entre les deux ensembles de bâti.
Les immeubles implantés à l'angle de la rue des Merisiers et du chemin de Dreux offrent une perspective qui structure le quartier. L'ensemble des deux alignements de maisons accolées, type maisons de ville, crée un alignement le long de la voie traversante, offrant une liaison directe entre la rue des Graviers et le chemin de Dreux.
D'un point de vue architectural, cette opération reflète le caractère identitaire de la commune. Les toitures, les matériaux de construction et les enduits sont ceux traditionnellement utilisés dans le Mantois, insérant ainsi l'opération dans son environnement.

AMENAGEMENT

NEXITY DOMAINE
E. GUTEL - Architecte - PARIS (75)